

LA PROPIEDAD

Entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionarán dos importantes: uno clásico o antiguo que ya se encuentra en el derecho Romano y se caracteriza porque tiene un sentido limitado: relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal; y un concepto moderno que contiene un sentido amplio y extenso: relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal.

El Código Civil de Guatemala adopta el concepto moderno ya que la ley considera también como objetos de propiedad la propiedad literaria, científica y artística dentro de los derechos de autor e inventor como bienes muebles, en el inciso 6° del artículo 451.

La definición de propiedad que da la ley guatemalteca es la siguiente: 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. (artículo 464 del Código Civil).

Facultades inherentes al dominio:

- Uso goce y disposición de la cosa.
- No ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales (art. 468).
- Derecho de reivindicarla de cualquier detentador (art. 469).
- Derecho de accesión, consistente en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se incorpore o se une a su propiedad ya sea por obra de la naturaleza o por mano del hombre (Art. 471).

NORMAS CONSTITUCIONALES DE GUATEMALA

SOBRE PROPIEDAD

Para hacer una exposición y análisis del marco jurídico de los derechos reales en Guatemala es necesario empezar por la ley suprema que rige al país, cual es la Constitución Política de la República de Guatemala. La misma hace referencia a la Propiedad en los siguientes artículos: (se ha omitido lo referente a la propiedad industrial, derechos de autor y tenencia y portación de armas y otros por no ser pertinentes a este estudio).

La norma que por excelencia reconoce el derecho a la propiedad privada es la siguiente:

Artículo 39. Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Artículo 40. Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la

propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.

La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto 1553 del Congreso de la República.

Artículo 41. Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.

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

La anterior es la norma constitucional que da origen a la creación del Registro General de la Propiedad. Dice la norma que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal. Sin embargo, en Guatemala no sucede así. Existen únicamente dos registros de propiedad en dos departamentos, cada uno teniendo a su cargo a varios departamentos de la República de manera que entre los dos se tiene un registro de todo el país. Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho. Existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven más que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, éste se encuentra regulado en el Código Civil. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad que contiene el Código Civil.

LA TITULACIÓN SUPLETORIA

Es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de facto, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico.

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el artículo 633: **Posesión de bienes inmuebles. Titulación Supletoria.** Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Existe una limitación indicada por el Código Civil en el artículo 635, al decir: Solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento. Esta norma del Código Civil está acorde en una parte con la norma constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Dicha norma está contenida en el artículo 123 de la Constitución. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la Constitución es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

Así mismo, el Código Civil, al igual que la Constitución establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles.

Como se ha indicado, la titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión. Esta figura se denomina Usucapión y se explicará mas adelante.

El fundamento legal de lo anterior es el artículo 637 del Código Civil que indica: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el termino de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

Es importante enfatizar que con la titulación supletoria lo que se inscribe es el derecho posesorio, ya que la posesión registrada de un inmueble, sólo se convierte en inscripción de dominio, una vez consumado el término de diez años desde la inscripción del título, y puede oponerse a cualquier inscripción de la propiedad relativa al mismo bien.

TRAMITE DE LA TITULACION SUPLETORIA:

El artículo 634 del Código Civil indica que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad. La ley a que hace referencia esta norma es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el decreto 49-79 del Congreso de la Republica.

El artículo 1 de esta ley establece: El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez e Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

La ley también las normas constitucionales y las contenidas en el Código Civil que hacen referencia a las limitaciones y prohibiciones para titular supletoriamente. Seguidamente, la ley en mención expone el procedimiento a seguir para titular supletoriamente bienes inmuebles. El trámite se lleva a cabo mediante diligencias voluntarias. Esto significa que la jurisdicción por la que se va a tramitar este procedimiento carece, en un principio, de litigio o controversia entre partes. Los pasos a seguir son los siguientes:

1. Se presenta el primer escrito, ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble, el cual, además de los requisitos exigidos por la ley procesal para todo escrito dirigido a un juez, deberá contener:

- ◆ Descripción del inmueble: Nombre, dirección, ubicación (aldea, municipio o departamento), extensión, indicación de si es inmueble rústico o urbano.
- ◆ Linderos, colindancias, medidas y servidumbres que soporta.
- ◆ Indicación sobre de quien se adquirió la posesión y los documentos que se tengan para probarlo.
- ◆ Tiempo de poseer el inmueble.
- ◆ Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado.
- ◆ Indicación de si se tiene o no matrícula fiscal y valor estimado del inmueble.
- ◆ Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de inmuebles en el mismo municipio donde se encuentra situado el inmueble a titular.

2. El Juez emite una resolución, dándole tramite o rechazando la solicitud, y ordena publicar edictos por tres veces en un mes en el Diario Oficial y en la Municipalidad del lugar donde se encuentra situado el inmueble.

Además ordena oír a los testigos y citar a la Procuraduría General de la Nación, que es el órgano representante del Estado y que deberá ser parte en todas las diligencias de esta índole, y pide un informe a la Municipalidad, el cual se deberá rendir en el plazo de quince días, y que deberá contener lo siguiente: Una inspección ocular realizada por el alcalde; informe acerca de la existencia real del inmueble y su identificación, si se conoce al solicitante como dueño y desde cuando, si paga arbitrios o contribuciones municipales y desde cuando, y si los testigos llenan los requisitos pedidos por la ley.

Después de publicados los edictos, cualquier persona afectada puede oponerse al trámite. En este caso, las diligencias se suspenden y el Juez manda a que se prosiga el proceso en un juicio en la vía ordinaria.

3. El Juez confiere audiencia a la Procuraduría General de la Nación por el plazo de ocho días.

4. El Juez emite auto aprobando las diligencias. Dicha resolución es apelable. Se ordena además que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se dé aviso al Catastro.

La ley agrega que cualquier persona que pretenda titular un inmueble que ya tiene dueño o uno prohibido, incurre en delito de falsedad ideológica.

Es importante que mientras no hayan pasado diez años, las diligencias pueden revisarse a instancia de parte o por la Procuraduría General de la Nación, en la vía de los incidentes, para verificar si en el trámite se cumplieron los requisitos de ley.

LA USUCAPIÓN

Etimológicamente, la palabra usucapión proviene del latín *usus* o sea uso o posesión y *capere*, adquirir, o sea adquirir la propiedad o el dominio de la cosa por el uso de ella en determinado tiempo a nombre propio.

El autor Rafael Rojina Villegas la define así: Es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, que en concepto de dueño se tenga con los requisitos legales.

En la legislación guatemalteca, la figura de la usucapión es sinónimo de prescripción adquisitiva, que es una manera de adquirir derechos por el paso del tiempo.

Para que una persona pueda adquirir por usucapión, deberá primero haber seguido los trámites de titulación supletoria y así registrar su posesión en el Registro de la Propiedad. Para el efecto, el Código Civil indica en el artículo 637: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera.

Pueden adquirir por usucapión todas las personas con capacidad para adquirir por cualquier otro título, siendo el derecho de prescribir irrenunciable.

La persona que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho, en este caso, la inscripción de la titulación supletoria en el Registro de la Propiedad.

El efecto principal de la prescripción, una vez perfeccionada, es producir el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

La ley establece también el plazo para adquirir el dominio, que en caso de bienes inmuebles es de diez años, y para bienes muebles y semovientes es de dos años.

El artículo 652 del Código Civil establece los casos en que no corre la prescripción:

No corre la prescripción:

- Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados;
- Entre padres e hijos, durante la patria potestad;
- Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela;
- Entre los consortes; y
- Entre copropietarios, mientras dure la indivisión.

Así mismo, el Código Civil indica las causas de interrupción de la prescripción:

La prescripción se interrumpe:

- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho durante un año;
- Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo; y
- Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Principios que inspiran el Registro de la Propiedad:

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar. Fue mucho después cuando nació el objeto más importante del Registro, es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral, y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc., de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba **erga omnes** sobre la situación legal de los bienes, oponible a terceros. El registro surgió de la necesidad que se hizo cada vez mas evidente ya que las cargas y los gravámenes 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, es decir hoy en día el registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

- **Principio de Publicidad:** El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no refleja la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más practico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información mas práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el Registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben el Registro, puede este llegar a tener efectos contra terceros.
- **Principio de Rogación o de instancia:** Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el Registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio aunque existen ciertas excepciones a este principio como lo constituye la Presentación de un testamento donde se constituye Patrimonio Familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los

bienes afectados, Cuando al registro se presenta título resultante de Remate, etc.

- **Principio de Inscripción:** Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.
- **Principio de Especialidad:** Este principio manifiesta la preferencia que le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien (descripción del bien, linderos, área, etc.) las cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.
- **Principio de Tracto Sucesivo o Continuo:** Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior. Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones, todo esto para que surta efectos deben quedar registrado para que de esta manera asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas sino además a los bienes. El artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio.
- **Principio de Seguridad:** Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que este inscrito de forma clara en el Registro.
- **Principio de Fe Pública:** En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos la fe pública Notaria. Administrativa, judicial, Registral, esto se refiere mas que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen. Este principio asegura la validez derivados de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.
- **Principio de Legalidad:** Este principio se basa en la función calificadora que tiene el Registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción (artículo 1128 Código Civil).

B. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD:

El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al organismo Judicial, (artículo 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del registro de la Propiedad se le

denomina Derecho Inmobiliario. Roca Sastre define al derecho inmobiliario como el conjunto de Normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual ya fue citado anteriormente. El Código Civil actual en el libro IV (del Registro de la Propiedad), título primero (De la inscripción en general), capítulo I (De los títulos sujetos a inscripción), nos brinda un concepto de Registro de la Propiedad el cual reza textualmente **El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones..** El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el decreto 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un Registro de Hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de año 1877 (decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este decreto quedó derogado con el decreto- ley número 106 del año de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: CONSIDERANDO: Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adoptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho...

Fines del Registro:

La finalidad última del Registro es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica. Dentro de los fines secundarios que persigue el registro encontramos:

a. Fines Estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el Registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación (1220, 1231, 1232 del Código Civil).

b. Fines Fiscales: El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto único sobre inmuebles).

DOCUMENTOS INSCRIBIBLES:

En Guatemala el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del Derecho Privado, si no también los actos de Derecho Público dimanantes de los órganos del Estado o de la Administración Pública. Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que: a) Determine efectos de carácter jurídico-real; b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley; c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente; d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación vigente en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por Notario.
- Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza. Es por ello, que nuestro país aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada, aún, a pesar de que la misma es utilizada en espacios abiertos como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

- En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible;
- En relación con el Notario que autoriza: la obligación de éste de advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley;
- En relación con terceros: la oponibilidad erga Omnes;
- En relación con el Registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar.

Como ya lo hemos mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material). El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la Administración Pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como lo son:

- Deben de determinar efectos de carácter jurídico Real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro, como por ejemplo los arrendamientos.
- Los que contengan actos y contratos susceptible de inscripción de conformidad con la ley.
- Los que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por ley.
- Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por si mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es decir que el título debe de surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe de ser autosuficiente.

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del código civil, en su artículo 1125, dentro de los cuales encontramos:

1°. Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

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

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

4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales;
- 6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9°. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por lo que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- 13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituya unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- 14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Nos limitaremos a señalar que son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan:

- Negocios jurídicos ínter vivos (cesión de derechos) y Mortis causa (procesos sucesorios).
- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de Compra)
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
- Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción 10 años) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos). Y
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un periodo de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no. Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente (juez de primera instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del Registro).

La Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 230, al señalar que deberá establecerse en cada departamento o región un registro de propiedad, reconoce la necesidad de crear programas, que sirvan para dar certeza, seguridad y confianza a las personas, respecto a sus bienes y derechos que adquieran. Esto únicamente se logra a través del Registro de la Propiedad, el cual debe de estar en constante modernización a

raíz de los constantes cambios innovadores, tanto en la tecnología, como en la demanda que cada día se torna más exigente, el velar por que se garantice la propiedad y se asegure la misma a través de sistemas efectivos y veraces. La Constitución Política de la República, garantiza el derecho de propiedad de cada uno de los individuos y esto únicamente se logra a través de instituciones creadas con este fin. El Registro General de la Propiedad debe de suplir esa necesidad de asegurar lo que a cada individuo le pertenece al igual que llevar un exacto detalle de toda la historia y situación que pueda afectar a un bien mueble o inmueble o a un derecho susceptible de ser inscrito. Esto solo se puede lograr a través de un registro organizado a efecto de que en cada departamento o región, se establezca un registro de la propiedad y un catastro fiscal. Sin embargo, como se ha indicado, en Guatemala sólo existe dos Registros de la Propiedad. En Guatemala, las tradiciones y costumbres respecto al modo, transmisión y formas de adquirir la propiedad, han creado la necesidad urgente y efectiva de garantizar los derechos de cada individuo, ya que el problema de tierras ha sido uno de los problemas más frecuentes y preocupantes en todas las épocas. Es por tal razón que en la actualidad se ha sentido más la necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guatemala y de Quetzaltenango y organizarlo a través de toda la República, tal y como lo manda la Constitución, para que el mismo pueda ser utilizado por todas las personas.

Doctrinariamente nos encontramos con varios sistemas para el establecimiento de sedes registrales. Nuestra legislación adopta el sistema medio, sistema por el cual se propugna la instalación de varios registros, pero solamente en las zonas de mayor auge económico, permitiendo crear sedes en zonas importantes y de tráfico jurídico constante.

EFFECTOS QUE PRODUCEN LAS INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD:

D.1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.

D.2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.

D.3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:

- Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro;
- Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y
- Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.

D.4. Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

D.5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extraregistralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.

D.6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.

D.7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.

D.8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

EVOLUCIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

La evolución del Registro General de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del registro de la Propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente una nueva era: la era de la información. Todos reconocemos que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información. El sistema del Registro de la Propiedad asegura que se seguirá empleando el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que lo que se pretende lograr es la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información, y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el Registro.

Los cambios se iniciaron a mediados de mil novecientos noventa y tres, pero no es hasta mil novecientos noventa y seis que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues más bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

No fue hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del Registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo 317-93. En su artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de este acuerdo gubernativo se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más evidente. Se le fijó un sueldo fijo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de Registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se han logrado varios avances. Entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral. El cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el Registro de la Propiedad. El acuerdo indica que los trabajadores del Registro deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.

Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia Registral en el departamento de Petén. Esta oficina no funciona como una

agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la zona central y el de Quetzaltenango. Sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República de Guatemala.

La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

El documento electrónico en Guatemala, no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro de la Propiedad por los siguientes motivos:

- Los título inscribibles debe constar por escrito. A pesar de las características del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aún cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.
- El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas en este caso las computadoras.
- No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título.
- Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad (carece de firmas o por lo menos no constituye elementos esenciales y como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de inscriptibilidad.

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, el cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico.

E. REGLAMENTO DEL REGISTRO: (Acuerdo Gubernativo 359-87)

El mismo indica el modo para lograr un eficaz funcionamiento del Registro General de la Propiedad, mediante la implementación de normas que fijen los detalles sobre el modo de llevar el Registro.

- Sistema del Folio Real:

Este es el sistema registral mediante el cual los libros se llevan por fincas, a cada una de ellas se les abre un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca.

- Libros llevados en el Registro De la Propiedad:
- Modo de llevar los libros de la Propiedad
- Derecho de Prioridad respecto a las entregas realizadas:

- Régimen Financiero del Registro
- Organización del Registro de la Propiedad
- Arancel General para los registros de la Propiedad: (Acuerdo Gubernativo 339-96)

CONCEPTO DE DERECHOS REALES:

Los derechos reales, junto con los personales, forman parte de los llamados derechos patrimoniales, los cuales se caracterizan por ser de naturaleza económica y su valor apreciable en dinero. El titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, encontrándose en consecuencia la inmediatividad, o relación directa sin intermediario y la eficacia o sea el derecho que tiene el titular de perseguir la cosa donde esté y contra quien la posea. En tal virtud, los derechos reales son los que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre la cosa, que puede ejercitarse y hacerlo valer frente a todos. La legislación guatemalteca no brinda un concepto de derecho real, aunque sí los reconoce y define algunos de ellos, tal es el caso de la hipoteca y la prenda.

ELEMENTOS:

Interno: O sea la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa.

Externo: O sea la absolutividad, porque se da contra todos y frente a todos; lo que incide en un reconocimiento de tal derecho como una potestad adquirida.

CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES:

- Absolutos: se pueden exigir contra todos.
- Abstención: de parte de la colectividad, que está obligada a un hecho negativo de no hacer.
- Reaen sobre cierta cosa y determinada.
- Perpetuidad: Permanencia indefinida.
- Registro.

CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES:

El Código Civil no menciona específicamente una clasificación; pero los agrupa y ordena consecutivamente de manera que dicha clasificación se sustrae de la manera siguiente:

I. Derechos reales sobre bienes corporales:

- De posesión o propiedad: Propiedad individual, propiedad colectiva o copropiedad y propiedad horizontal; posesión, usucapión y accesión.
- De goce: Usufructo, uso, habitación y servidumbres.
- De garantía: Hipoteca, prenda y cédulas hipotecarias.
- De Adquisición: Derecho de opción y derecho de tanteo.

II. Derechos reales sobre bienes incorporeales:

Abarcan la propiedad Artística, propiedad industrial, propiedad literaria y propiedad Científica.

El término cosas abarca toda realidad objetiva distinta del hombre y sus actos; incluye por lo tanto lo que son los bienes. El artículo 442 del Código Civil guatemalteco brinda la siguiente definición de bienes: Son todas las cosas susceptibles de apropiación, indicando así mismo en el artículo 443 que son objeto de apropiación las cosas que no estén fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley.

CLASIFICACION DE LOS BIENES:

La siguiente clasificación es una clasificación doctrinaria expuesta por Castán Tobeñas, la cual se ha adaptado a la legislación guatemalteca.

1. POR SU NATURALEZA ESENCIAL.

- Corporales: Tienen existencia concreta en la naturaleza.
- Incorporales: Tienen existencia jurídica o intelectual (nombre comercial, patente, etc.)

2. POR SU INDIVIDUALIZACIÓN O IDENTIFICACIÓN.

- Genéricos: No están determinados claramente entre los de su especie.
- Específicos: Individualmente identificados por sus caracteres propios que los distinguen de los demás de su especie.

3. POR SU POSIBILIDAD DE SUSTITUCIÓN.

- Fungibles: Puede ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.
- No fungibles.

4. POR SU POSIBILIDAD DE USO REPETIDO.

- Consumibles: Se extinguen con su uso gradualmente o inmediatamente (alimentos).
- No consumibles: (tierra).

5. POR SU POSIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO.

- Divisibles: Pueden fraccionarse o dividirse sin menoscabo de ellos mismos y sin inutilizarse para el uso a que se destinen.
- Indivisibles: No puede dividirse porque pierden su valor. Puede ser que la imposibilidad de división provenga física o legalmente. Físicamente: al dividirse pierden su valor y objeto (ej. una colección). Legalmente, cuando la misma ley les designa carácter de indivisibles (ej. Patrimonio familiar).

6. POR SU EXISENCIA EN EL TIEMPO.

- Presentes: Tienen existencia en el momento de servir de término objetivo en una relación jurídica.
- Futuros: Su existencia no es actual pero puede esperarse (cosecha).

7. POR SU POSIBILIDAD DE DESPLAZAMIENTO.

- Inmuebles o raíces: Por su propia naturaleza, por estar incorporados a un inmueble o por referirse a bienes raíces no son susceptibles de traslado de un punto a otro
- Muebles: Pueden trasladarse por impulso propio o externo sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble en el que están constituidos.

8. POR SU REGISTRO Y PUBLICIDAD.

- Bienes registrables: Son los bienes inmuebles los derechos reales sobre los mismos y los bienes muebles fácilmente identificables.
- Bienes no registrables: Aquellos que no son fácilmente identificables.

9. POR SU EXTENSIÓN Y CONTENIDO.

- Singulares: Cosas que constituyen una unidad natural o artificial simple o compleja pero con existencia real en la naturaleza. (oro puro, semoviente, carro)
- Universales: Sin estar materialmente unidos se reúnen bajo un solo nombre y son considerados como un todo unitario. Pueden ser:
 - ♦ De hecho: Pluralidad de cosas corporales y homogéneas reunidas y agrupadas bajo una sola unidad por el propietario pero no reconocidas como unidad por el derecho (rebaño, biblioteca, colecciones).
 - ♦ De derecho: Conjunto de relaciones jurídicas a las que la ley considera una universalidad jurídica. (sucesión hereditaria)

10. POR SU JERARQUÍA EN LA RELACIÓN JURÍDICA.

- Principales: No se encuentran en un plano de subordinación ante otros.
- Accesorios: Si se encuentran en un plano de subordinación y se unen o incorporan a otro reputado como principal, sea por la voluntad de los interesados o por obra de la naturaleza.

11. POR LA SUSCEPTIBILIDAD DE APROPIACIÓN.

- Apropiables: Tienen aptitud para ser objeto de relaciones jurídicas patrimoniales, pueden tener dueño.
- No apropiables: Por la ley o por la naturaleza no pueden tener dueño (aire, luz).

12. POR LA SUSCEPTIBILIDAD DEL TRAFICO MERCANTIL.

- Comerciales: Si pueden ser objeto de tráfico mercantil o comercio
- Extra comerciales: No pueden ser objeto de comercio por su propia naturaleza, por su destino o por disposición de la ley (aire, luz, bienes nacionales de uso común, armas, explosivos, etc.)

13. POR EL SUJETO DE DERECHO O DE APROPIACIÓN.

- De dominio público o nacional: Pertenecen a la nación o constituyen el patrimonio del Estado.
- De dominio privado o de particulares: Pertenece a personas individuales o jurídicas en virtud de un título legal de dominio.

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD O DOMINIO:

En la doctrina los modos son los hechos o actos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el dominio en una persona.

Los hechos jurídicos son acontecimientos o situaciones previstos por la norma y generadoras de consecuencias jurídicas dominicales, ejemplo, la muerte.

Los actos jurídicos son acontecimientos o situaciones que son queridas o previstas por las personas y que tienen consecuencias jurídicas de dominio.

Tenemos entonces: Hechos naturales – accesión, Actos estatales o de autoridad – la expropiación, Actos privados – convenios y contratos

Clasificación de los Modos de Adquirir el Dominio:

La doctrina antigua o romana es dual: modos naturales y modos civiles. Clemente de Diego critica que todos

los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley, y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza.

La clasificación moderna:

- Originarios: el derecho dominical se adquiere es independiente de toda relación jurídica anterior o preexistente, ejemplo, la accesión.
- Derivativas: que tienen su causa u origen en una relación jurídica o anterior o preexistente. El mismo derecho adquirido se deriva de la transferencia de un derecho anterior o preexistente.

El Código Civil guatemalteco de 1877 mencionaba la clasificación moderna. Entre los modos originarios se exponía que era la ocupación, la caza, la pesca y la invención, incluía el hallazgo de tesoros. Como modos derivativos contenía la prescripción, la enajenación, las donaciones y herencia.

El Código de 1933 mencionaba sin clasificarlos, como originarios la ocupación, caza, pesca y hallazgo de tesoros; y como derivativos, la prescripción.

El Código actual no los clasifica ni los califica, sólo regula los modos de adquirir el dominio.

Subclasificación doctrinaria:

En relación con el título: A título universal; a título particular; a título gratuito y a título oneroso

En relación con las personas: Entre vivos y por causa de muerte

Importancia jurídica del estudio de la adquisición derivativa de la propiedad:

- Sirve para establecer con exactitud el derecho que se adquiere, pasa de una persona los bienes con toda su extensión, cualidades y limitaciones;
- Se deriva en doctrina la elaboración del título y el modo. Esta teoría del título y del modo está basada en que para la adquisición derivativa deben estar presentes los dos elementos. Por título la doctrina entiende que es la causa jurídica que motiva la transmisión del derecho, el contrato o el negocio jurídico. El modo es el hecho que consuma o completa la transmisión de la propiedad, la tradición (la entrega de la cosa) y el registro respectivo.

Al respecto existen dos corrientes:

- La Teoría Clásica o Romana sustenta que debe aceptarse la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad, por ser una entrega valorizada. El título sirve para expresar la posibilidad de la transmisión de esa adquisición. El modo es la realidad o efectividad de esa transmisión.
- Las Teorías Modernas: La Latina y la Germana. Ambas se identifican en el sentido de que niegan la diferencia entre el modo y el título. La teoría Latina acepta la transmisión puramente consensual como efecto inmediato y directo del negocio jurídico para la transmisión de la propiedad. La entrega es solo la ejecución o conclusión del negocio jurídico (modo) previo al pago del precio. Sin embargo, cuando se trata de inmuebles no causa perjuicio a tercero sino desde la fecha de registro. Por su parte, para la teoría Germana la transmisión del dominio y demás derechos reales, tanto mobiliarios como inmobiliarios, supone un negocio jurídico en el cual no tiene ninguna importancia la distinción doctrinaria y científica entre título y modo. Tratándose de bienes muebles basta el acuerdo de las partes para su transmisión, con respecto a los bienes inmuebles, luego del acuerdo entre las partes y su transmisión se requiere de la publicidad y registro.

El Código Civil de Guatemala adopta la teoría Latina, de conformidad con el artículo 1518 que indica que los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes, exceptuando los que exige la ley, ejemplo, el

mutuo, el comodato y el depósito.

NORMATIVA TRIBUTARIA EN MATERIA DE

BIENES INMUEBLES

En materia de inmuebles, el impuesto que por excelencia afecta la propiedad es el Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI). Este impuesto está regulado por la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, contenida en el decreto 15-98 del Congreso de la República.

OBJETO DEL IMPUESTO:

El objeto del impuesto, según la ley mencionada, son los inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras así como los cultivos permanentes

BASE IMPOSITIVA:

La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerarán los factores enunciados en el artículo 4 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

SUJETOS DEL IMPUESTO:

Son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.

TASAS AL VALOR:

Para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, la ley establece las escalas y tasas siguientes:

Valor inscrito del Inmueble**Impuesto**

Hasta Q.2,000.00 Exento

De Q. 2,000.01 – Q.20.000.00 2 por millar

De Q. 20,000.01– Q. 70,000.00 6 por millar

De Q. 70,000.01– en adelante 9 por millar

MOMENTO DE PAGO DEL IMPUESTO:

Las municipalidades emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro cuotas trimestrales iguales, pagaderas en los meses de abril, julio, octubre y enero.

En la ley mencionada se incluyen las exenciones, sanciones y procedimientos administrativos a seguir.

OTROS TRIBUTOS:

Como se ha relacionado, el Impuesto Único sobre Inmuebles es el impuesto que por excelencia grava la propiedad. Sin embargo existen otra clase de tributos, definidos en el Código Tributario (Decreto 6-91 del

Congreso de la República), que eventualmente pueden recaer sobre una propiedad:

* **Arbitrio:** Arbitrio es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.

* **Contribución especial y contribución por mejoras:** Contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales. Contribución especial por mejoras, es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.

Estos tributos no gravan el hecho de la propiedad o posesión en sí, y dependen de la localización del inmueble, necesidades del municipio donde se encuentran ubicados, servicios y obras urbanísticas que realice la municipalidad. Por ejemplo, si en la jurisdicción municipal donde se encuentra determinado inmueble se va a edificar una nueva carretera, a ése inmueble y los demás beneficiados se les cobrará la contribución por mejoras.

Los diferentes arbitrios y tributos serán propuestos por la Corporación Municipal al Organismo Ejecutivo, quien trasladará el expediente con la iniciativa de ley respectiva al Congreso de la República. Es importante recordar aquí que en Guatemala el único órgano facultado para crear cualquier clase de tributos es el Congreso de la República.

El artículo 86 del Código Municipal establece: **Contribuciones por mejoras.** Los vecinos directamente beneficiados por las obras de urbanización que mejoren las áreas o lugares en que estén situados sus inmuebles, pagarán las contribuciones que establezca la Corporación Municipal, las cuales no podrán exceder de su costo. En todo caso, el reglamento establecerá el sistema de cuotas y los procedimientos de cobro estarán sujetos a la Ley. (...).

¿CUÁL ES EL ORIGEN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD?

El Registro de la Propiedad de Guatemala data del año 1776, el cual nació con el nombre de Registro Hipotecario. Actualmente dicha institución tiene su fundamento Constitucional en el artículo 230 del la Carta Magna. Actualmente, el Registro se encuentra ubicado en la 9 avenida y 14 calle de la zona 1. (ver pregunta II del desarrollo de temas) La institución por excelencia que se encarga del Registro de las propiedades es el Registro General de la Propiedad, sin embargo existen otras instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas. Encontramos por ejemplo:

- Departamento de Bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.
- El DICABI (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles): Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.
- Catastro Municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- OCRET (Oficina de Control de las Reservas del Estado): Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.
- Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado; Tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.

EXISTE UN REGISTRO CENTRAL PARA TODA LA INFORMACIÓN SOBRE LAS

PROPIEDADES

Actualmente el Registro Central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepequez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad (artículo 1216 del Código Civil). En Guatemala, se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del Registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el Registro Central se encuentra en estos momentos modernizado y el Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente. El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepeque, Totoncapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y Quetzaltenango.

LAS OBLIGACIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

El registro de la propiedad como lo indica nuestro actual Código Civil es una institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La primera obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejerce su cargo con toda honorabilidad y es por tal razón, que cada registro debe de contar con un Registrador.

A) Quién tiene a su cargo el nombramiento del Registrador?

El Registrador será nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación (artículo 1225 del Código Civil).

B) Qué características debe de reunir el Registrador y cual es su cargo?

Se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado activo. El cargo de Registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario al igual que con todo empleo o cargo público. Como característica importante de los Registradores, encontramos que es obligación antes de iniciar su cargo, garantizar (hipoteca y fianza) las responsabilidades en que pudieren incurrir.

C) Quién efectúa las inspecciones en el Registro de la Propiedad?

El artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente dice: La inspección de cada Registro la tendrá a su cargo el juez de Primera Instancia de lo Civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia... El objetivo de estas inspecciones es para observar la marcha de las oficinas, del estado en que se encuentra la información que es procesada, la actividad y competencia del personal. Esto lo harán constar en Acta la cual contendrá todas aquellas observaciones, enviará posteriormente una copia de dicha Acta a la Corte Suprema de Justicia, para que si fuera el caso dicte todas aquellas medidas que considere necesarias.

D) Qué libros deben de llevarse en el Registro de la Propiedad?

El Registro de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

- De entrega de documentos;
- De inscripciones;
- De cuadros estadísticos; y

- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el artículo 4 del Reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 359-87), el Registro llevará los siguientes:

- Libros de Prendas: Común, Agraria, Ganadera, Agrícola-Industrial, de Vehículos Motorizados y de Prensas de Bienes muebles por adquirir.
- De propiedad Horizontal;
- De inscripciones Especiales;
- De Vehículos Motorizados;
- De Naves y Aeronaves;
- De Minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De Avisos Notariales de Testamentos y Donaciones por causa de muerte; y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

Todos los libros que se lleven en los registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas columnas.

QUÉ CONSTITUYE UN TÍTULO

La raíz del título se interpreta en Guatemala, como la primera Inscripción de dominio que aparece en los libros del Registro General de la Propiedad. La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión, y sin ella no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial o presentación de testimonio de escritura pública. (artículo 1130 del Código Civil).

Toda inscripción deberá expresar: (artículo 1131 del Código Civil)

- Si la finca es rústica o urbana, su situación, municipio, departamento, linderos, medida superficial, según el sistema métrico decimal, su nombre y números si constare;
- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
- La naturaleza del acto o Contrato y la fecha y lugar de este;
- Los nombres y apellidos paterno y materno, si los tuvieren, de las personas otorgantes del acto o contrato o la denominación de la persona jurídica que otorgare el acto o contrato a cuyo favor debe de hacerse la inscripción;
- El juez, funcionario o Notario que autorice el título; y

7. La fecha de la entrega del título en el Registro, con expresión de la hora.

No existe ningún período de tiempo prescrito por ley. Inclusive, el Código Civil dice que los libros son públicos, por lo que no se podrá privar a nadie de consultarlos. Sin embargo de nuevo volvemos a señalar que opera en el Registro General de la Propiedad el principio primero en tiempo, primero en derecho, en virtud del cual si un documento es presentado el día de hoy para su inscripción (ej. Compraventa), y posteriormente a esta, es ingresado otro documento sobre el mismo bien (ej. Embargo Judicial), el registro automáticamente rechaza el segundo en virtud de tal principio registral.

Existen en el Registro de la Propiedad de Guatemala los denominados libros en custodia que se llaman así por el mal estado en que se encuentran, siendo delicados para su manejo o consulta. Estos se encuentran en un área determinada del Registro, y son vigilados por una persona, por lo que las consultas se deberán hacer en

esa oficina y frente a esa persona.

También se da el caso de que cuando sobre un libro se está haciendo una operación, éste se encuentra con el operador respectivo, pero el interesado podrá ir con dicha persona a consultar el libro, y el operador no tiene porqué negar la consulta.

De nuevo, si se refiere a que existe información completa de todas las propiedades del país, ya hemos indicado que no es así. Tampoco se puede decir que el Registro de la Propiedad esté al día, debido a que siempre habrá documentos en circulación (internamente en el registro), para que los mismos sean operados, y dicha información no será puesta al público. En la actualidad se está contemplado implementar, algún sistema por el cual permita al momento de ingresar un documento, llevar un control exacto del bien o bienes a que se refiera y de esta manera poder determinar con solo el hecho de observar en la pantalla, que con anterioridad un documento ha sido presentado para su operación y que se encuentra pendiente de firma.

LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

La responsabilidad registral puede ser considerada desde los siguientes puntos de vista:

- De las partes que intervienen en el acto o contrato contenido en un título inscribible;
- Del Notario o autoridad que interviene en el acto o contrato;
- De los terceros, considerando estos como aquella persona que no ha intervenido como parte en el acto o contrato;
- Del registro y registrador de la propiedad;

a) Responsabilidad Registral de las partes que intervienen en el acto o contrato:

Independientemente de las responsabilidades que se deriven por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tienen obligación de registrar el título inscribible. No obstante, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro... Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.

Por otro lado, el artículo 1236 del Código Civil dispone Quien por culpa del registrador aparezca en el registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen solidariamente con el registrador; y este responderá además de los daños y perjuicios que por tales daños u omisiones se hayan causado.

No obstante que en Guatemala la inscripción de los contratos y actos contenidos en títulos o documentos privarlo de los efectos que produce su inscripción y que fueron señalados, especialmente constituye un acto voluntario con efectos declarativos no constitutivos, cabe señalar las consecuencias de omitir el registro:

En cuanto a la publicidad y la oponibilidad erga Omnes, el titular del derecho, queda en una situación de inseguridad jurídica.

b) Responsabilidad Registral del Notario o autoridad que intervenga:

La ley no obliga al Notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto dispone el artículo 29 del Código Notariado en su parte conducente Los Instrumentos Públicos contendrán: 11°. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos. Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en

contra de los Notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

c) Responsabilidad Registral de los Terceros:

Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buen fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en *culpa lata* y no podrá escudarse en su propia negligencia.

d) Responsabilidad del Registrador o del Registro de la Propiedad:

El Registrador es nombrado por el Presidente de la República por medio de Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación y es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las sanciones penales que llegaran a corresponder. Los Registros de la Propiedad en Guatemala estarán sometidos a una inspección a cargo del Juez de Primera Instancia Civil que designe la Corte Suprema de Justicia, quienes visitarán los registros para darse cuenta de la marcha de los mismos, estado de los libros y archivos, etc. Entonces, el Código Civil en el artículo 1219 indica: Si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el Registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código.

El artículo 1238 del Código Civil al respecto indica: Las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al Registro cometidos por los Registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, no constituyan delito, serán castigados con multas de cinco a cincuenta quetzales. La multa será impuesta por el juez del departamento a que corresponda el Registro y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho. Quedan al penado expeditos los recursos legales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia.

Asimismo, cabe recordar que el Registrador es solidariamente responsable con aquél que por su culpa aparezca exonerado de alguna obligación o gravamen. Para el efecto dispone la ley que los Registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a las resultas del juicio.

El artículo 1230 del Código Civil estipula que si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo. Este constituye el único caso dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco de saldo insoluto en obligaciones garantizadas con hipoteca.

ES OBLIGATORIO EL REGISTRO

Si bien el registro, no es constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles (éstos son los indicados en el artículo 1125 del Código Civil). Tan obligatorio es, que el artículo 1129 del Código Civil establece que: En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Además, la inscripción en el Registro se hace para protección del derecho contra terceros, y sobre esto el Código Civil en una parte del artículo 1148 indica: Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.....

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no invalida el contrato celebrado. El artículo 1576 del Código Civil al respecto señala: Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura

pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.. Seguidamente, el artículo 1577 de la misma ley indica: Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas. Hay que recordar de nuevo que el Registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.

En Guatemala existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causa son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, etc. Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema se emitió la Ley de Titulación Supletoria, que regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio. Este ley ya fue analizada en la pregunta número dos referente al marco teórico sobre derechos reales, y la ley se adjunta en el libro rojo de Legislación Registral.

También puede haber casos de propiedades que no están inscritas ni habitadas por particulares, las cuales pertenecerán al Estado y cuya regulación está indicada en la Ley del Fondo de Tierras y Ley de Transformación Agraria.

Como se ha indicado, el registro de ciertos actos o contratos es obligatorio en Guatemala, pero cabe recordar que el hecho de que estos no se inscriban, no invalida el contrato celebrado entre partes. El registro de estos actos o contratos se hace para el efecto de protección y publicidad que éste conlleva, para que por si un tercero llegara a reclamar el mismo bien o derecho, se pueda determinar quien tiene derecho preferente sobre la cosa a través de las inscripciones que consten en el Registro.

Según lo aclarado por un memo de fecha 14-10-99, lo que se pide en esta pregunta es hacer referencia a lo que es la inscripción oponible a terceros, la reserva de derecho y las inscripciones provisionales

En Guatemala, la finalidad primordial que tiene la inscripción de un documento, es hacerlo oponible a terceros, que con posterioridad a la inscripción, ostenten derechos ya inscritos a favor de otras personas. Esto con la finalidad de proteger a la persona con anterior derecho y de esta forma salvaguardar, los principios registrales existentes. Nuestra legislación recoge este principio en el artículo 1148 del Código Civil que establece: Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega en el Registro.

Con respecto a las anotaciones, éstas son el medio que se utiliza para hacer constar que sobre un bien recae una limitación o bien un litigio que se encuentra en trámite y el cual no ha sido solucionado. Esta anotación puede eventualmente convertirse en inscripción definitiva de derecho y va surtir sus efectos, desde la fecha de tal anotación. Podrán obtener la anotación de sus respectivos derechos las personas que indica el artículo 1149 del Código Civil.

En cuanto a la reserva de derecho se ha interpretado como la reserva de dominio que se utiliza, comúnmente en la Compraventa por abonos, la cual consiste en reservarse el dominio del bien mientras el comprador no pague, totalmente el precio o no se realice la condición, a que las partes sujetan la consumación del contrato. El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario; pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor. Este tipo de venta debe de Inscribirse en el Registro General de la Propiedad su rescisión o resolución, producirá efectos contra terceros que hubieran adquirido los

bienes de que se trata (artículo 1835 del Código Civil). De igual manera cuando el precio se pague totalmente o se cumple la condición el vendedor deberá de dar aviso al Registro de la Propiedad dentro de los ocho días para que se realice la anotación respectiva.

Sin embargo, los requisitos formales que exige la ley para determinadas escrituras están contenidos en los artículos del 29 al 50 del Código de Notariado, el cual se ha agregado como.

Además, respecto a la forma de los contratos, el Código Civil en el artículo 1575 establece: El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito..., y el 1576 indica: Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública....

PUEDEN LOS EXTRANJEROS COMO INDIVIDUOS ADQUIRIR Y RETENER EL TÍTULO DE LA PROPIEDAD.

La norma general es que en Guatemala, todos los seres humanos son libres e iguales, en dignidad y derechos. El hombre y la mujer cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y derechos. En Guatemala, tanto personas nacionales como extranjeras pueden adquirir propiedades. Existen algunas limitaciones contenidas en la Constitución Política de la República de Guatemala. Esta indica que el área sobre la cual el Estado se reserva el dominio, comprende una franja territorial de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas:

- Los inmuebles situados en zonas urbanas; y
- Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.

Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad los inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumentos nacionales o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación.

Lo anterior está establecido en el artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Por su parte, el artículo 123 de la Constitución establece otra limitación en cuanto a las fajas fronterizas, al decir que: Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos noventa y seis.

CUÁLES DOCUMENTOS SON ENVIADOS PARA SU REGISTRO

La respuesta de esta pregunta depende de qué acto o contrato se pretenda inscribir. El Registro de la Propiedad proporciona formularios mediante los cuales se dirige la solicitud de registrar determinado acto o contrato.

Cuando se trata de escrituras públicas, se presentará el primer testimonio (copia fiel de la escritura sellada y firmada por el Notario autorizante) y un duplicado del mismo. Además, si fuera una desmembración o unificación, se deberán presentar planos de las nuevas fincas.

Cuando se trate de anotaciones, deberá presentarse el despacho judicial correspondiente.

Si hay un cambio de nombre en una persona jurídica, se deben acompañar los documentos que lo acrediten, al igual que una identificación de persona. Los títulos sujetos a inscripción son los establecidos en el artículo 1125 del Código Civil

QUIÉN ES EL RESPONSABLE DE REGISTRAR O ANOTAR LOS DOCUMENTOS DE UNA TRANSACCIÓN

El Código de Notariado de Guatemala, en el artículo 29 contiene los requisitos de toda escritura o instrumento público. Entre ellos se menciona en el inciso 11- que el instrumento público deberá contener La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos. De aquí se deduce que la responsabilidad es de las partes interesadas. Sin embargo, en la práctica es siempre el Notario quien se encarga de registrar los actos que autoriza. Lo que sí es obligación y responsabilidad del Notario es que al intervenir en escrituras relacionadas con bienes que deban pagar el impuesto sobre inmuebles (escrituras de enajenación, donación, unificación, desmembración de inmuebles), deberá enviar aviso a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a las municipalidades respectivas dentro del término de quince días de la fecha de autorización de la escritura. (artículo 38 del Código de Notariado).

Es importante agregar que el artículo 1127 del Código Civil, establece que: La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se va a inscribir...

En el Registro de la Propiedad al operarse los documentos presentados se devolverá al interesado el original debidamente operado y razonado, y en el Registro se quedarán los duplicados, en un archivo de documentos, y también escaneados en un archivo electrónico. Estos documentos si son información pública, y están disponibles para cualquiera que desee conocerlos. Obviamente, para solicitarlos lleva un pequeño procedimiento: En el libro donde encuentra inscrito el acto o contrato se especifica el nombre del notario autorizante, la fecha y el número de escritura pública que lo contiene y el año en que fue operada la inscripción. A esta escritura se le asigna otro número y se guarda en el archivo del Registro. El interesado, con ese número, pide la escritura y ésta se le pone a la vista.

Como ya se ha expuesto previamente, el procedimiento para registrar un litigio sobre una propiedad puede llevarse a cabo de dos maneras: Solicitar la medida precautoria antes de demandar, o solicitar la medida en la propia demanda. También se ha expuesto que cuando un litigio versa sobre un derecho real, la medida que procede es la anotación de demanda; y cuando se quiere cobrar un adeudo, la medida procedente es el embargo precautorio del bien, a menos que el bien mismo ya esté gravado como garantía de la obligación, caso en el cual no es necesario el embargo pues de una vez se señala día y hora para el remate. Los procedimientos respectivos ya se han expuesto en la respuesta a la pregunta número 4 de la sección VI.

Es importante además recalcar que para que un juez otorgue la medida correspondiente se debe identificar al inmueble según su número de finca, folio y libro del Registro de la Propiedad. Además, como medio de prueba hay que adjuntar una certificación del inmueble, de manera que con ella el Juez pueda verificar el nombre del propietario y si es en verdad dueño de la misma el demandado.

BIBLIOGRAFÍA

- Bolaños Martínez, Rodolfo Estuardo, *Importancia y necesidad de informatizar el Registro de la Propiedad en Guatemala*. Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ingeniería en Sistemas y Ciencias de la Computación. Guatemala, 1998.
- Entrevista con Lic. Renato Cheng del Registro General de la Propiedad de la zona central.
- Entrevista con el señor Héctor Tórtola, encargado de valuaciones, mediciones y aerofotomapas.

- Entrevista con Patricia de Orellana, vendedora de bienes raíces.
- Espinoza Solares, Mario René, *Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad*. Tesis de la Universidad Rafael Landívar. Guatemala 1991.
- Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, *Seminario para secretarias, procuradores y asistentes de notarios y estudiantes de Derecho*. Guatemala, julio de 1999.
- Leyes de Guatemala.
- Ortega Pivaral, Manola, *Funcionamiento del Registro General de la Propiedad, su modernización y Reforma*. Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 1997.
- Paredes Fernández, Jorge Arturo, *Modos de obtener la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, su ampliación, modificación o enmienda y el beneficio del trámite de denuncia de excesos en el Registro de la Propiedad por Notario*. Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, Marzo de 1989.
- Puig Peña, Federico, *Compendio de Derecho Civil Español*. Tomo II Derechos Reales. Ediciones Nauta, SA. Barcelona, 1966.
- Registro General de la Propiedad. *XIV Encuentro Latinoamericano de consulta Registral, Venezuela, agosto de 1999*, Guatemala, 1999.
- Registro General de la Propiedad. *Jurisprudencia Registral y Criterios de Calificación*. Guatemala, 1997.
- Registro General de la Propiedad. *Legislación Registral*. Guatemala, 1998.
- Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Bienes y Derechos Reales y Posesión*. El Nacional. México, 1942.
- Valencia, Lic. Jaime Alfredo, *Propiedades sin Registro*. Artículo publicado en Boletín del Registro de la Propiedad No. 73990 pág. 63. Guatemala, 1973.
- Velásquez y Velásquez, *Estudio de la Titulación Supletoria en la Legislación Guatemalteca* Tesis de la Universidad Mariano Gálvez, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, noviembre de 1985.
- Viteri Ernesto R., *Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco* Guatemala, 1992.