

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

LIDIA DEL CARMEN SOLARES SAMAYOA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2005.

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LIDIA DEL CARMEN SOLARES SAMAYOA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2005.

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana.
VOCAL I: Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis.
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla.
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez.
VOCAL IV: Br. Jorge Emilio Morales Quezada.
VOCAL V: Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio.
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortíz Orellana.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Saulo de León Estrada.
Secretario: Lic. Juan Carlos Godinez Rodríguez.
Vocal: Lic. Helder Ulises Gómez.

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Carlos de León Velasco.
Secretaria: Licda. María Celsa Menchú Ulín.
Vocal: Lic. Héctor Osberto Orozco y Orozco.

NOTA: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis”.
(Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnicos Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

DEDICATORIA

Con profundo agradecimiento:

- A DIOS:** Fuente de toda sabiduría, porque Él es quien hizo de mis sueños más inalcanzables una bella realidad.
- A MI MADRE:** María Fidelia Samayoa Donis, quiero agradecerle por su amor tan inmenso, por su apoyo incondicional y por ser el ejemplo de lucha y valentía gracias mamá, que Dios la bendiga hoy y siempre.
- A MI PADRE:** Manuel de Jesús Solares Samayoa (Q.E.P.D), donde quiera que esté, espero que comparta conmigo la alegría de este momento.
- A MI ESPOSO:** Carlos Humberto García Lémus de manera muy especial, por compartir su vida con la mía en todo momento, aciertos y desaciertos, alegrías y tristezas. Gracias por haber hecho tuya mi lucha, gracias por tu esfuerzo, dedicación y paciencia en la búsqueda de este sueño, y deseo de todo corazón, que el tuyo se haga realidad muy pronto.
- A MIS HERMANAS:** Maria Antonia y Reyna Margarita, gracias por su apoyo y cariño, cuenten conmigo.
- A MIS SOBRINOS:** Pablo, Mishell, Denis, Katy, Kenia, Fatima, porque son parte de mi vida y los quiero mucho.
- A MIS TÍOS:** Con cariño especial.
- A MIS PRIMOS:** Con mucho cariño.
- A MIS CUÑADOS:** Hector Manuel Mendizábal, Oscar Alfredo Cáceres. Con aprecio.

A LOS LICENCIADOS:

Raúl Antonio Castillo, Silvia Verónica García, Juan Antonio Aceituno, Carlos Giovanni Melgar, Ruth Emilza Alvarado, Héctor Orozco, por su apoyo y amistad.

A MIS COMPAÑERAS:

Elvia Chavez, Clara Caal, Amelia Cifuentes, Lily Vardales, Evelyn Penagos.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme recibido en sus aulas y darme la oportunidad de formarme como una profesional.

ÍNDICE

Pág.

INTRODUCCIÓN.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. El derecho registral guatemalteco	1
1.1. Concepto de derecho registral.....	1
1.2. Otras acepciones del derecho registral	1
1.2.1 Derecho inmobiliario.....	1
1.2.2 Derecho hipotecario.....	2
1.2.3 Derecho registral.....	3
1.3 Principios generales del derecho.....	3
1.4. Principios del derecho registral de Guatemala	4
1.5. Sistemas registrales.....	15
1.5.1. Sistemas registrales según la forma.....	16
1.5.2. Sistemas registrales según la eficacia concedida a la transcripción	16
1.5.3. Sistemas registrales en el derecho comparado.....	17

CAPÍTULO II

2. El Registro de la Propiedad de la zona central	23
2.1 Referencia histórica del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	23
2.2. Concepto legal de Registro de la Propiedad.....	24
2.3. Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad.....	24
2.4. Fuentes del derecho registral guatemalteco.....	25
2.5. Misión del Registro de la Propiedad de la zona central.....	26

	Pág.
2.6 Análisis jurídico del Registro de la Propiedad de la zona central en la legislación guatemalteca	26

CAPÍTULO III

3. La calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central	67
3.1. Definición de la calificación registral.....	67
3.2. Naturaleza jurídica de la calificación registral	68
3.3. Características de la calificación registral.....	68
3.4. Principios de la operación registral.....	70
3.5. Criterios de calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central	72
3.6. La necesidad de crear criterios de calificación registral acorde a la realidad guatemalteca	91
CONCLUSIONES	93
RECOMENDACIONES	95
BIBLIOGRAFÍA.....	97

INTRODUCCIÓN

En el mundo de la juridicidad registral, se producen varios tópicos jurídicos, que considero importantes, pero sobre manera me parece que así como es importante conocer la teoría, también es importante aprender la práctica de los Registros, principalmente del Registro General de la Propiedad de la zona central. La presente tesis se realizó para que las personas conozcan los criterios de calificación registral para las inscripciones o actuaciones del Registro General de la Propiedad. Es sumamente extensa la lista de personas que son afectadas en su patrimonio a causa de no conocer los criterios registrales. Sin embargo, lo más importante es buscar los criterios que velen por el cumplimiento de Ley y que se encuentren apegados a ella.

La hipótesis que se planteó, trata principalmente el hecho que la calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central, es ineficiente, por no tener unificado el criterio de calificación, que haga posible una correcta inscripción o anotación registral, haciendo necesario crear un cuerpo legal que contenga regulado lo referente a la calificación registral en el Registro.

La investigación se desarrolla en tres capítulos, abordando en el primero lo referente a la doctrina del derecho registral guatemalteco, las diversas denominaciones, principios y sistemas que rigen al derecho registral; el capítulo segundo toca temas importantes como el Registro de la Propiedad de la zona central, su naturaleza jurídica y un análisis sobre el Registro de la Propiedad en la legislación guatemalteca; termina la investigación con el tema principal, siendo éste el análisis de la calificación registral, su naturaleza y los criterios de calificación registral, proponiendo la necesidad de crear criterios acorde a la realidad nacional y atendiendo a una unificación de los mismos.

Se indagó en la investigación por medio de entrevistas, algunos trabajadores del Registro General de la Propiedad acerca de los principales criterios que se aplican, analizando los medios para unificar el criterio registral. Esperando sea este un aporte significativo para el acervo académico de las personas que lean esta investigación.

CAPÍTULO I

1. El derecho registral guatemalteco.

1.1 Concepto de derecho registral.

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

1.2 Otras acepciones del derecho registral:

La doctrina trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de estudiar estas, por ser parte importante para poder conocer lo que se conoce como derecho registral.

1.2.1 Derecho inmobiliario.

El tratadista Manuel Ossorio indica que:

“El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas

positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”¹

Es de hacer notar, que el tratadista analiza el hecho de estudiar el derecho registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble. Por lo que en la antigüedad distinguían claramente al derecho registral de esa manera.

Guillermo Cabanellas dice al respecto:

“tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”².

Como se puede analizar Cabanellas toma como cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles.

1.2.2 Derecho hipotecario.

Como se analizó el derecho registral es concebido según se época, es por eso que en la época medieval se habla de derecho hipotecario, por ser la función que le impregnaban al derecho registral, se convertía en un registro de las hipotecas.

El jurista Manuel Ossorio define al respecto que:

“el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con el Registro de la Propiedad ”³.

¹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas jurídicas y sociales**, pág. 124.

² Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, pág. 318.

³ **Ob. Cit**, pág. 123.

Para el tratadista Guillermo Cabanellas:

“en acepción estricta y poco usual, lo relativo al contrato y derecho real de hipoteca en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o del Registro de la Propiedad”⁴.

Por medio de esta acepción, le impregnan al derecho registral el carácter de registro propiamente, sin embargo se lleva únicamente un registro, de las propiedades que se tienen hipotecadas y prendadas por lo que no es completa.

1.2.3 Derecho registral.

Como lo afirman varios estudiosos el derecho registral está integrado por tres clases de normas: Normas civiles que se refieren al objeto de la Publicidad registral y los efectos de ésta; Normas Administrativas que tienen como finalidad organizar al Registro; y, finalmente, Normas Procésales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

1.3 Principios generales del derecho.

Para el jurista Guillermo Cabanellas, Principio es "el primer instante del ser, de la existencia, de la vida. Es sinónimo de Razón, fundamento, origen. Es la Causa

⁴ Ob. Cit, pág. 135.

primera. Fundamentos o rudimentos de una ciencia o arte. Sinónimo de Máxima, norma, guía."⁵

Para el tratadista Manuel Ossorio es "el comienzo de un ser, de la vida. Es el Fundamento de Algo; es sinónimo de máxima y aforismo."⁶

1.4. Principios del derecho registral de Guatemala

En Guatemala se tienen varios principios registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante mencionar, lo que al respecto de los principios generales del derecho, se enfatiza que los principios generales del derecho son "los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del derecho. Son los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento."⁷

Otras tendencias, consideran como las normas generales del derecho, es decir como sinónimo de derecho natural, también lo definen como un derecho universal común, general por su naturaleza y subsidiario por su función, aplicado como supletorio a las lagunas del derecho.

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de derecho en la ley del organismo judicial en su Artículo 10 el cual establece: "las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de

⁵ **Ibid**, pág. 381.

⁶ **Ob. Cit**, pág. 608.

⁷ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit**, pág. 382.

la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.”

Sin embargo, es demasiada corta e imprecisa la definición que se da al respecto, por que como ejemplo en la jurisprudencia española se ha señalado que los principios generales del derecho sólo pueden ser invocados en casación sí se señala la “ley, regla c, sentencia que lo autorice”, donde se advierte el descuido de incluir la sentencia, ya que ésta habrá adoptado de alguna otra norma doctrinal o positiva, salvo reconocer que en la anterior aplicación se procedió sin tales limitaciones. Y no se admite, fundar el recurso en la infracción de los principios generales del derecho, cuya aplicación está siempre supeditada a las otras fuentes del derecho español como lo son la ley y la costumbre.

El jurista Manuel Ossorio afirma que: “la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del derecho”.⁸

Son diversos los principios que en materia registral, se pueden identificar, sin embargo por efecto de esta investigación, únicamente se mencionaran los que tienen más participación en los registros de Guatemala principalmente en el Registro General de la Propiedad de la zona central, siendo estos:

- Principio de folio real.

⁸ Ob. Cit, pág. 508.

Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un folio real, para cada finca que esta inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los derechos reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de folio real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgo el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: “la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.”

La principal característica del folio real, es el hecho de ser públicos, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica. También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se realizan, al igual que el folio real germánico, esta dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- Columna de derecho reales. (se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales). - Columna de hipotecas. (en esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos).

- Columna de anotaciones. (en esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial). - Columna de dominio. (en esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres,

arrendamientos y demás limitaciones al dominio. - Columna de las desmembraciones y cancelaciones. (en esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada).

En cuanto a la finca el Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualisa.

- Principio de especialidad.

Por medio de este principio se impregnan las características únicas al derecho registral guatemalteco no es partidario este principio del folio de personas, no se basa en la persona sino le da identificación propia a la propiedad como tal.

- Principio de determinación.

Este principio determina el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, gravámenes etc. es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

- Principio de publicidad.

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea publico, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el amplio de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, y evitar la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro de la Propiedad.

La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral guatemalteco, y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción *juris tantum* y en otras como *jure et de jure*.

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil); lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

Imperando en Guatemala un sistema de inscripción, no de transcripción, como en Francia, Italia y Bélgica, entre otros, es utilizado el concepto de publicidad referido naturalmente a los asientos registrales de inscripción, constituyendo una visión bastante amplia de la fuerza protectora de terceros por el Registro.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación *urbi et orbe*, *erga omnes*. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo,

nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

- Principio de fe pública.

Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales.

El valor de los asientos del Registro es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral; en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.

Núñez Lagos, dice que: “La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de derechos reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada”.⁹

Las inscripciones del Registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe. Quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca confiado en la exactitud del Registro deviene propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca, aunque la persona inscrita en el Registro como propietario no lo fuere en la realidad (principio de la publicidad, fe pública del Registro inmobiliario).

- Principio del tercero registral.

La doctrina reconoce tres clases de terceros:

- Tercero interno:

⁹ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del derecho registral español**, pág. 326.

Es el que tiene acceso directo al Registro, siendo un sucesor (adquirente o subadquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del Registro y adquiere el derecho de ser protegido.

- Tercero externo:

Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al Registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección Registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.

- Tercero en general:

Son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben respetar las inscripciones.

El tercero es la persona que no siendo vendedor ni comprador se ve afectado por tomar parte indistinta en el acto registral.

- Principio de inscripción.

Este principio describe la actividad real, del Registro de la Propiedad y así, la esencial característica del derecho inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre la solemnidad de las formas de los mismos. Es la forma propiamente hipotecaria. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del derecho inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

La distinción de las inscripciones del Registro según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente, o en especial, en cuanto al papel que la inscripción desempeña en el proceso de los cambios jurídicos reales inmobiliarios en orden a su producción.

Es necesario que por cumplimiento de este principio, se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro de la Propiedad.

- Principio de tracto sucesivo.

Según Ramón Roca Sastre el tracto sucesivo es: “Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregstral, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”.¹⁰

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

El Código Civil, en el Artículo 1164, dice: “la anotación referida no la hará el registrador, si los libros del Registro no apareciere mediante el cual es posible la inscripción registral de un nuevo titular que recibe el dominio no del titular inscrito en el registro sino de un sucesor del titular.

¹⁰ **Ob. Cit.**, pág. 308.

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del derecho registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

- Principio de legalidad.

En el Registro General de la Propiedad, una persona llamada operador conjuntamente, con los registradores auxiliares y el mismo registrador, deben de velar porque el documento que se presente reúna los requisitos legales.

Se usa la palabra documento, ya que al Registro son presentados testimonios de escrituras de origen Notarial, y también muchos documentos provenientes de los tribunales, como despachos para anotar de demanda o embargo las fincas; certificaciones como títulos supletorios etc. Todo documento debe ser sometidos a consideración del Registrador para su calificación, previo análisis de los mismos son anotados, inscritos, suspendidos o rechazados. “el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos”.¹¹

Esto significa que el Registrador de la Propiedad realiza una ardua investigación e interpretación jurídica, respecto al documento que se presenta al Registro de la Propiedad para su inscripción, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el propio documento y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable para los efectos registrales, evitando que al Registro de la Propiedad tengan acceso

¹¹ Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit**, pág. 239.

documentos nulos o anulados, o derechos que tengan que quedar en definitiva al margen de la protección registral.

Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el registro: el Artículo 1576, del Código Civil, establece, que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Asimismo dispone el Artículo 1578, del mismo cuerpo legal, que la ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.

El Artículo 1132, del Código Civil, se refiere que: “todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial”. Sin embargo el papel sellado ya no existe en el medio legal, por lo que por resolución legal del Registro General de la Propiedad, declara que se puede realizar en hojas simples de papel bond, o fotocopia del protocolo en donde conste la escritura pública.

- Principio de prioridad.

Al respecto de este principio dice Ramón Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.¹²

¹² Ob. Cit, pág. 148.

El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.

Lo decisivo en ello, es que los efectos de toda inscripción comienzan a partir del momento mismo en el que tiene lugar la presentación del documento al Registro, o sea, que la preferencia de las inscripciones en general se determina por el riguroso orden cronológico de la presentación de los documentos.

El Código Civil, en el Artículo 1141, expresa: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro.” El Artículo 1142, dice: “Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega. Si fueron presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial”. El Artículo 1143, expone: “Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.”

Este principio está fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.

- Principio de rogación.

La actuación del registrador ha de ser siempre y en todo caso rogada, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá en forma arbitraria por el Registrador.

1.5 Sistemas registrales.

Los sistemas registrales, se analizan según los tipos de eficiencia jurídica que persiguen, considerando también el punto de vista de la forma en que se lleva. Estos sistemas son estudiados de una forma acertada, por el jurista guatemalteco, Hermenegildo Díaz, por lo que se mencionaran algunos de sus aportes a este tema.

1.5.1 Sistemas registrales según la forma.

Según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros:

- Sistema de transcripción.

En este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

- Sistema de folio personal.

El sistema de folio personal es aquel en el que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales;

- Sistema de folio real.

Es aquel en el que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se la abre folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

1.5.2 Sistemas registrales según la eficacia concedida a la transcripción.

Según el efecto que en el registro produce la inscripción, y en este caso tenemos los siguientes efectos:

- Efectos de hecho:

Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinado efectos.

- Efectos probatorios:

El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

1.5.3. Sistemas registrales en el derecho comparado

- **El sistema francés.**

Es necesario examinar todos los sistemas analizando primero la forma en que se llevan el registro y después, el fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce.

- La forma:

El Registro Francés fue de transcripción hasta mil novecientos veintiuno (1921). Actualmente se rige por el Decreto-ley del cuatro de enero de mil novecientos cincuenta y cinco y por el Decreto del catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco.

Antiguamente, el “conservador de hipotecas” copiaba íntegramente el acto; Pero desde el año de mil novecientos veintiuno, el conservador que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además se lleva lo que se denomina: fichero inmobiliario, que es doblar la inscripción a través de: - El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se menciona todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titulas; - El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarías se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales con las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos. En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento al inscribirlo tenga forma auténtica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.

- El fondo:

En el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades jueces, etc. Existe el tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Ya se lleva también lo que antes no existía, la calificación registral, o sea la obligación del “conservador”, de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

- **Sistema alemán.**

Está contenido en el Código Civil vigente de Alemania desde el año mil novecientos, y en la “ordenanza inmobiliaria”, vigente desde el año de mil novecientos treinta y seis.

- La forma:

En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. la “hoja, es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligatorias o personales); la hoja o folio tiene tres secciones destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones y la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.”

- Fondo:

La inscripción determina el rango, y tiene una doble eficacia: primeramente, se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario, aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; en segundo lugar, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad, jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por se la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

- **Sistema suizo.**

El sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. Se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones,

basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

- Sistema australiano.

Es conocido con el nombre de “sistemas torrens”, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. En Australia habla dos clases de títulos: El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de matriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, Y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto.

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

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple “memorándum” que es como un endoso. El título puede ser

subdividido, como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca.

CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad de la zona central.

2.1 Referencia histórica del Registro de la Propiedad en Guatemala.

El Registro de la Propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II; este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando la propiedad inmueble. (A manera de acotación, cuando se menciona que los procedimientos registrales en Guatemala fueron

prácticamente los mismos durante un poco más de 118 años, el punto de partida lo constituye 1877).

Volviendo a los hitos históricos, posteriormente, con la vigencia del Código Civil del año 1933, se da vigencia al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico. Dicho Código Civil fue objeto de varias reformas, contenidas en el Decreto Legislativo número 2010, abriendo nuevos campos en el derecho registral, ya que contempló la inscripción de otra clase de bienes.

Las normas de derecho registral aplicables actualmente se encuentran contenidas en el Código Civil, Decreto ley 106, emitido el día 14 de septiembre de 1963, con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos (prenda).

En cuanto a la percepción de ingresos de los registros y su administración, la historia se caracterizó, por una total ausencia de normas, procedimientos y controles. Aunque se rige en su funcionamiento por medio del Reglamento Interno del Registro de la Propiedad.

2.2. Concepto legal de Registro de la Propiedad.

La legislación guatemalteca define al Registro General de la Propiedad en el Código Civil en el Artículo 1124 el cual establece de la siguiente manera: “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 bienes inmuebles y muebles identificables, son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

Para los efectos de una mejor comprensión es importante analizar las palabras registro y propiedad de la siguiente manera:

- Registro: vocablo que viene de las voces latinas *registus* y *regerere* que significa copiar o anotar. De conformidad con Guillermo Cabanellas, Registro significa: “Acción o efecto de registrar; examen minucioso; padrón, matrícula, protocolo; oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.”¹³

- Propiedad: Vocablo que deriva del latín *propietas* y que Guillermo Cabanellas define como: “Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie; facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa; derecho real máximo de una persona sobre una cosa.”¹⁴

2.3. Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad.

Como institución constituye la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y muebles, inscritos, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1124 del Código Civil “El Registro de la Propiedad es una institución pública que contiene 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.”

2.4. Fuentes del derecho registral guatemalteco.

- Legislación registral alemana y española.

“Al exponer lo relativo a las fuentes registrales, se consideraron ya algunos rasgos del Alemán, concretamente, luego de expresar que este pertenece al grupo de

¹³ **Ob. Cit**, pág. 406.

¹⁴ **Ibid**, pág. 407.

sistemas en que la inscripción tiene carácter constitutivo del acto de enajenación, se señalan los efectos sustantivos de la inscripción en la legislación alemana: el principio de legitimación y el de fe pública.”¹⁵

Del sistema alemán, se toma el sistema de folio real, que no es más que el número de página en que se encuentra inscrita la inscripción de dominio, de la propiedad, así como sus gravámenes y desmembraciones, por lo que toma el sistema guatemalteco este modelo por ser este, el modelo que se considera más seguro por no ser susceptible de fraude por el orden riguroso con que se cuenta, así también por ser un sistema con poca formalidad ya que este sistema permite que la persona que inscriba la propiedad sea una persona nombrada para el efecto, por el registro y no se necesita la firma del propietario en el libro de inscripciones.

Por otro lado, del sistema español, se adoptan varios hechos, como el hecho de ser un sistema en el que la inscripción de la propiedad perfecciona en forma definitiva la propiedad del bien inmueble, por lo que se convierte en un derecho, por el cual el acreedor tiene la libertad de la propiedad desde el momento de su inscripción. “Debido a su influencia directa en el sistema guatemalteco, resulta ineludible destacar las notas o características sobresalientes del sistema español. Fue creado por la ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861; y muy parcialmente modificado (de acuerdo a las necesidades de la época y la evolución de las legislaciones alemana y suizas), mediante las leyes siguientes: de 21 diciembre de 1869, de 15 de agosto de 1873, de 21 de julio de 1876, de 17 de julio de 1877, de 16 de diciembre de 1909 y de 8 de febrero de 1946; desde su creación, el régimen del Registro de la Propiedad ha sido llamado sistema hipotecario, y su normatividad, ley hipotecaria”¹⁶

2.5. Misión del Registro de la Propiedad de la zona central.

¹⁵ Carral, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 231.

¹⁶ Carral, Luis. **Ob. Cit**, pág. 350.

Actualmente se tiene como misión del Registro de la Propiedad la siguiente: “ El Registro General de la Propiedad es la Institución responsable de realizar con honestidad 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 seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país.”

2.6 Análisis jurídico del Registro de la Propiedad de la zona central en la legislación guatemalteca.

En este título se analizan, los Artículos de la legislación guatemalteca, que se consideran, más importantes o que tienen estrecha relación con el Registro de la Propiedad de la zona central. Es importante señalar que en algunos Artículos que se señalan en este apartado son también de aplicación para otros registros.

- Constitución Política de la República de Guatemala.

La ley suprema de Guatemala, es la Constitución Política de la República de Guatemala, por orden de jerarquía se inicia el análisis en los Artículos de esta ley.

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.

Comentario:

Es importante indicar, que la Constitución Política, invita al Registro de la Propiedad, a ser un ente descentralizado, siendo lo ideal, puesto que el número de habitantes de Guatemala, es significativo y más los que son propietarios, por lo que debería de cumplirse a cabalidad esta norma, ya que actualmente únicamente existen

delegaciones, que son entes receptores de documentos, coartando así el derecho Constitucional, que indica la descentralización total del Registro de la Propiedad.

- Código Civil.

La ley ordinaria que en alguna manera desglosa las funciones, atribuciones y demás regulación, del Registro de la Propiedad de la zona central, es el Código Civil decreto ley numero 106, puesto que contiene un libro completo que legisla lo relativo al Registro siendo este el libro IV, sin embargo en otros libros del mismo texto se regulan algunos tópicos. Se analizan algunas de las normas que contiene este cuerpo legal.

Libro I Título II Capítulo I

Artículo 119. Las capitulaciones matrimoniales deberán constar en escritura pública o en acta levantada ante funcionario que haya de autorizar el matrimonio. El testimonio de la escritura o la certificación del acta, se inscribirán en el Registro Civil, una vez efectuado el matrimonio y también en el Registro de la Propiedad, si se afectaren bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Comentario:

Por medio de este Artículo, obliga la inscripción de las capitulaciones matrimoniales, cuando existan en dichas capitulaciones, bienes inmuebles.

Artículo 131. (Reformado por el Decreto Número 27-99 Artículo 1) Bajo el régimen de comunidad absoluta o en el de comunidad de gananciales, ambos cónyuges administrarán el patrimonio conyugal, ya sea en forma conjunta o separadamente. Cada cónyuge o conviviente tiene la libre disposición de los bienes que se encuentran inscritos a su nombre en los registros públicos, sin perjuicio de responder ante el otro por la disposición que hiciere de los bienes comunes.

Comentario:

En este Artículo se establece básicamente, la libre disposición de bienes de los cónyuges bajo el régimen, de comunidad absoluta y de gananciales.

Capítulo II

Artículo 175. (Aviso al Registro Civil). “Dentro de los quince días siguientes, el alcalde o el notario dará aviso al Registro Civil jurisdiccional para que proceda a la inscripción de la unión de hecho, ... La certificación del acta municipal o el testimonio notarial, se presentarán al Registro de la Propiedad, si se hubieren declarado inmuebles, como bienes comunes”.

Comentario:

Se presenta la obligatoriedad de inscribir los bienes cuando se realiza una unión de hecho y existan bienes inmuebles.

Capítulo X

Del patrimonio familia.

Artículo 352. (Concepto). El patrimonio familiar es la institución jurídicosocial por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia.

Artículo 353. (Bienes sobre los cuales puede constituirse). Las casas de habitación, los predios o parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar, pueden constituir el patrimonio de familia, siempre que su valor no exceda de la cantidad máxima fijada en este capítulo.

Artículo 356. (Carácteres del patrimonio). Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrán estar gravados ni gravarse, salvo el caso de servidumbre.

Artículo 359. Si el inmueble constituido en patrimonio familiar fuere inscrito únicamente a nombre del cabeza de familia, se entenderá que ha sido constituido para el sostenimiento del cónyuge, de los hijos menores o incapaces y de las personas que tengan derecho a ser alimentadas por aquél.

Artículo 361. (Aprobación judicial). Para la constitución del patrimonio familiar se requiere la aprobación judicial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, previos los trámites que fije el Código Procesal Civil y Mercantil.

Sin embargo, cuando el Estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar y bastará esa calificación legal, para su constitución y registro. En lo demás, este patrimonio familiar se regulará de conformidad con lo dispuesto en este capítulo en todo lo que le sea aplicable.

Artículo 363. (Termina el patrimonio). El patrimonio familiar termina: 1o. Cuando todos los beneficiarios cesen de tener derecho a percibir alimentos; 2o. Cuando sin causa justificada y sin autorización judicial, la familia deje de habitar la casa que debe servirle de morada, o de cultivar por su cuenta la parcela o predio vinculado; 3o. Cuando se demuestre la utilidad y necesidad Cuando se expropian para la familia, de que el patrimonio quede extinguido; 4o. los bienes que lo forman; y 5o. Por vencerse el término por el cual fue constituido.

Artículo 364. El patrimonio familiar a término fijo, debe indispensable para que el menor de los miembros actuales mayoría de edad; pero en ningún caso podrá constituirse un patrimonio familiar por un término menor de diez años.

Artículo 368. El Ministerio Público intervendrá en la constitución, extinción y redacción del patrimonio familiar.

Comentario:

El establecimiento del patrimonio familiar es una de las obligaciones que tiene el Registro de la Propiedad, por lo que debe de tener el especial cuidado al momento de su inscripción.

Libro II

Capítulo III

Párrafo III

De la propiedad horizontal

Artículo 528. (Propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones). (Artículo 18 del Decreto ley número 218). Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 531. (Debe constituirse por escritura pública). El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La escritura constitutiva debe contener los requisitos siguientes: 1o. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad; 2o. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; 3o. Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación; 4o. El valor del inmueble y el de cada piso; 5o. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y 6o. Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

Artículo 558. La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerla constar los propietarios en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad,. Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz en la cual se harán las inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas, en su caso.

Comentario:

La función que cumple el Registro de la Propiedad es sumamente importante en el caso de la propiedad horizontal, puesto que debe de registrarse, y si se disuelve la propiedad horizontal se debe de hacer en escritura publica he inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Capítulo VII De la posesión

Artículo 612. (Concepto de la posesión). Es poseedor. el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Artículo 620. (Condiciones para la usucapión). Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

Artículo 621. (Justo título). Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí sólo la enajenación.

Artículo 622. (Buena fe). La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

Artículo 623. (Presunción de buena fe). La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

Artículo 633. (Posesión de bienes inmuebles). 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.

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 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 lo declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

Capítulo VIII

De la usucapión

Artículo 642. (Quiénes pueden adquirir por usucapión). Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

Artículo 651. (Prescripción de inmuebles y muebles). (Artículo 29 del Decreto ley número 218). Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

Comentario:

El registro de la propiedad tienen total ingerencia en los casos de posesión, usucapión y la inscripción de dominio de una propiedad, por lo que se enuncian los Artículos más vinculantes con la actividad registral.

Título III

Capítulo I

Artículo 732. (Ejecución de la finca). Si la finca se embarga o vende judicialmente para el pago de una deuda del propietario, el usufructo no será perjudicado sino por los gravámenes o actos anteriormente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad.

Comentario:

Por medio de este Artículo se establece la prohibición de perjudicar al usufructo en caso de el embargo o venta judicial, para el pago de la deuda del propietario.

TÍTULO V

Derechos reales de garantía

CAPÍTULO I

De la hipoteca

Artículo 822. (Concepto). La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble. Para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Artículo 826. (División del gravamen si se divide la finca). (Artículo 32 del Decreto ley número 218). El deudor tiene el derecho irrenunciable de pedir al acreedor la reducción de la garantía mediante la liberación del gravamen hipotecario que pesa sobre alguna o varias fincas, cuando hubiere pagado mas del 50% de la deuda y siempre que el valor de los inmuebles que continúen gravados, guarden una justa relación con el saldo deudor. Si la determinación de las fincas que deben quedar excluidas de la hipoteca no pudiere hacerse de común acuerdo, se bara judicialmente por medio de juicio oral.

Artículo 829. (Inmueble sujeto a condición). El que hipotecare un bien sobre el cual tuviere un derecho eventual limitado, o sujeto a condiciones suspensivas, rescisorias o resolutorias, que consten en el Registro de la Propiedad, lo hace con las condiciones o limitaciones a que está sujeto ese derecho aunque así no se exprese.

La hipoteca sufrirá efectos contra terceros desde su inscripción en el Registro, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse.

Artículo 838. (Bienes que no pueden hipotecarse). (Artículo 38 del Decreto ley número 218). No podrán hipotecarse: 1o. El inmueble destinado a patrimonio de familia; y 2o. Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero ésta no podrá exceder del término de cinco años. Para los menores de edad dicho término se cuenta desde que cumplan la mayoría de edad.

Artículo 839. (Hipoteca del edificio sobre suelo ajeno). La hipoteca del edificio o parte del edificio construido en suelo ajeno, no afecta los derechos del propietario del suelo.

Artículo 843. No podrán unificarse en el registro dos o más fincas cuando alguna de ellas, por lo menos, estuviere hipotecada, sin que preceda convenio del propietario con los acreedores hipotecarios y los que tengan algún derecho real inscrito sobre las mismas.

Artículo 853. (Notificación al deudor). La subhipoteca debe notificarse al deudor para que pueda inscribirse en el Registro.

Artículo 854. (Pago con intervención judicial). Si el crédito estuviere subhipotecado o anotado, el deudor deberá hacer el pago con intervención judicial, si no hubiere acuerdo entre los interesados. El juez ordenará los pagos correspondientes y la cancelación de los gravámenes o anotaciones que los garantizaren.

CAPÍTULO II

Cédulas hipotecarias

Artículo 860. (Artículo 45 del Decreto ley número 218). Puede constituirse hipoteca para garantizar un crédito representado por cédulas sin que sea necesario que haya acreedor y emitirse las cédulas en favor del mismo dueño del inmueble hipotecado.

Artículo 861. (Solidaridad de gravamen si son varios bienes). Si son varios los inmuebles hipotecados, todos ellos garantizarán solidariamente el crédito; y si forman un solo cuerpo, deberán unificarse previamente en el registro.

Artículo 866. (Artículo 47 del Decreto ley número 218). Verificada la inscripción de la hipoteca en el Registro, se emitirán las cédulas. Cada cédula será del valor de cien quetzales o de cualquier múltiplo de cien.

Artículo 878. (Cancelación de la hipoteca). (Artículo 54 del Decreto ley número 218). La hipoteca de cédulas se cancelara por uno de los medios siguientes: 1o. Por escritura pública otorgada por el emisor o por el intermediario si lo hubiere. Con el testimonio deberán presentarse al Registro las cédulas a que se refiere la cancelación o la constancia de la consignación por las cédulas y cupones no presentados; 2o. Por solicitud escrita al Registro acompañando las cédulas o constancia de depósito en su caso; y 3o. Por sentencia firme. Las cédulas se conservarán originales en el Registro, con la razón de haber sido canceladas; pero no será necesario presentar copia de ellas.

Comentario:

El Registro de la Propiedad es la institución que vela por la inscripción y registro de todas las hipotecas, que son inscritas en el folio real, para tener registrados los gravámenes que pesan sobre el dominio de la propiedad.

CAPÍTULO III

Prenda común

Artículo 880. (Concepto). La prenda es un derecho real que grava bienes muebles, para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Artículo 884. (Formalidades para la constitución de la prenda). La prenda debe constar en escritura pública o documento privado, haciéndose constar la especie y naturaleza de los bienes dados en prenda, su calidad, peso, medida, cuando fueren necesarios, y demás

datos indispensables para su identificación; nombre del depositario y especificación de los seguros que estuvieren vigentes sobre los bienes pignorados. La aceptación del acreedor y del depositario deberá ser expresa.

Artículo 892. (Uso del bien pignorado). (Artículo 60 del Decreto ley número 218). Los bienes dados en prenda no se podrán usar sin consentimiento del dueño y del acreedor. Tampoco podrán ser trasladados fuera del lugar de la explotación agrícola, pecuaria o industrial o del señalado en el contrato, ni exportarse sin autorización escrita del acreedor. El poseedor de las cosas dadas en prenda que disponga en cualquier forma de ellas y el tercero que las adquiera, si el gravamen estuviere inscrito en el Registro, quedan igualmente obligados y responsables ante el acreedor, civil y criminalmente.

CAPÍTULO IV

Prenda agraria, ganadera e industrial

Artículo 904. (Bienes que pueden ser objeto de prenda sin desplazamiento). (Artículo 65 del Decreto ley número 218). Puede constituirse prenda con independencia de los inmuebles a que pertenezcan y quedan en posesión del deudor, sobre los bienes siguientes: 1o. Los frutos pendientes, futuros o cosechados; 2o. Los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte; 3o. Las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura; 4o. Los animales y sus crías; 5o. Las máquinas e instrumentos usados en la industria; 6o. Las materias primas de toda clase y los productos en cualquier estado de las fabricas o industrias; y 7o. Los productos de las minas y canteras.

También puede constituirse prenda sobre vehículos y demás muebles fácilmente identificables que constituyan garantía de una operación comercial.

Artículo 905. (Los bienes pueden pignorarse aunque exista hipoteca). Aunque la finca estuviere hipotecada, podrán pignorarse los bienes a que se refiere el artículo anterior, pero debe darse la preferencia al acreedor hipotecario, quien podrá ejercer este derecho dentro de cinco días contados desde que el deudor le haga saber en forma auténtica, las

bases del contrato que proyecta celebrar. Si el acreedor hipotecario no concede el crédito, no podrá oponerse a que el deudor lo obtenga de otra persona sobre las mismas bases.

Comentario:

El Registro es el encargado de registrar lo bienes muebles, requisito indispensable para poder preñarlos.

LIBRO IV

Del Registro de la Propiedad

TÍTULO I

De la inscripción en general

CAPÍTULO I

De los títulos sujetos a inscripción

Artículo 1124. (Artículo 77 del Decreto ley número 218). 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 bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Artículo 1125. En el Registro se Inscribirán: 1o. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos: 2o. 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: 3o. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4o. Las actas y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5o. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales: 6o. (Artículo 78 del Decreto ley número 218). 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; 7o. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8o. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9o. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes. 13. (Artículo 78 del Decreto ley número 218). Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14. (Artículo 78 del Decreto ley número 218). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Artículo 1126. Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el Artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

Artículo 1127. (Reformado por Artículo 2 Decreto 124-85). La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.

Artículo 1128. (Reformado por Artículo 3 Decreto 124-85). Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento,

el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Artículo 1129. (Artículo 81 del Decreto ley número 218). En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador.

CAPÍTULO II

De la forma y efectos de la inscripción

Artículo 1130. (Reformado por Artículo 4 Decreto 124-85). La primera inscripción será la el título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no Podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1o. En virtud de resolución judicial firme: 2o. A la presentación de testimonio de escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original, y b) Cuando el propietario solicite que se le consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral; 3o. En los demás casos que expresamente autorice la ley.

Artículo 1131. (Reformado por Artículo 5 Decreto 124-85). Toda inscripción expresará: 1o. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra área, rumbos, medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección. si los tuviere; 2o. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3o. La naturaleza, extensión. condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4o. La naturaleza del acto o contrato. la fecha y lugar de éste; 5o. Los nombres completos de las personas

otorgantes del acto o contrato; 6o. El juez, funcionario o notario que autorice el título; 7o. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y 8o. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro. Los requisitos a que se refiere el inciso 1 sólo serán necesarios en la primera inscripción.

La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 de este Código.

Artículo 1132. (Reformado por Artículo 6 Decreto 124-85). Todo documento se presentará por duplicado al Registro: la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial.

Cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este artículo por tomas microfílmicas de los documentos originales y disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación.

Artículo 1133. Cuando la finca corresponda por su situación a dos o más departamentos, se inscribirá en el Registro del territorio donde estuviere enclavada la casa de habitación o las principales oficinas; en su defecto, en el Registro del departamento donde estuviere ubicada la mayor parte del terreno. En igualdad de circunstancias, si no hubiere casa ni oficina, el interesado se inscribirá en cualquiera de los departamentos en que esté situada la finca.

Artículo 1135. Cuando hubiere de inscribirse algún acto o contrato traslativo de dominio, en que haya mediado precio, se expresará el que resulte del título, si ha sido al contado o a plazos y la forma en que debe pagarse. Las mismas circunstancias se expresarán también en la permuta y en la adjudicación en pago, si alguno de los interesados quedare obligado a satisfacer al otro cualquiera diferencia en numerario o en especie.

Artículo 1136. (Artículo 85 del Decreto ley número 218). Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresaran las condiciones a que estén sujetos los Créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.

Artículo 1137. Las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad, tanto del precio dominante como del predio sirviente; pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

Artículo 1138. El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que afecten los actos o contratos inscritos, se hará constar en el registro por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, al ser presentada la escritura pública respectiva o la resolución judicial que lo ordene.

Artículo 1139. Las inscripciones de las resoluciones judiciales a que se refieren los incisos 11 y 12 del Artículo 1126, expresarán la especie de incapacidad y las limitaciones declaradas en cuanto a la libre disposición de los bienes. Estas inscripciones comprenderán todos los bienes inscritos a nombre de la persona a que se refiere la resolución judicial firme.

Artículo 1140. Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los copartícipes o alguno de éstos transfiera su derecho a otro.

Artículo 1141. Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro.

Artículo 1142. (Reformado por Artículo 7 Decreto 12485). Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga ordeno 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. Si

fueren presentados aun mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder de conformidad con el Artículo 1164 de este Código.

Artículo 1143. Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero.

Artículo 1144. Los títulos supletorios inscritos, producirán los mismos efectos del título de dominio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 637 de este Código.

Artículo 1145. La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el Registro.

Artículo 1146. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero. Aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro.

Artículo 1147. Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose: 1o. Las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el Registro; y 2o. La acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito. En los dos casos del inciso 2o. no perjudicará a tercero la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

Artículo 1148. Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.

CAPÍTULO III

De las anotaciones y sus efectos

Artículo 1149. Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: 1o. El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta; 2o. El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor; 3o. Los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia; 4o. El que demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; 5o. El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y 6o. El que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en este Código o en otra ley.

Artículo 1150. Las anotaciones que procedan de orden judicial, en los casos de los incisos 1o. , 2o. , 4o. y 6o. del Artículo anterior, las hará el registrador al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo. En el caso del inciso 3o. será necesario que el derecho conste de manera fehaciente, pero si hubieren transcurrido seis meses desde la muerte del causante, la anotación sólo la hará el registrador de orden judicial. En los demás casos, bastará la solicitud del interesado ante el registrador justificando su derecho.

Artículo 1151. Las anotaciones que procedan de providencias judiciales no se suspenderán por apelación u oposición de parte.

Artículo 1152. El interesado en la anotación de un inmueble que no esté inscrito en el Registro, tiene derecho de hacer personalmente todas las gestiones necesarias para obtener la inscripción del inmueble de que se trate.

Artículo 1153. El legatario de género o cantidad, no podrá exigir anotación sobre bienes inmuebles o derechos reales legados a otros especialmente, y el legatario de inmuebles determinados o de crédito o pensiones asignados sobre ellos, no podrá constituir su anotación sino sobre los mismos bienes.

Artículo 1154. Si alguno de los legatarios fuere persona incierta, la anotación de su legado se practicará de oficio por el registrador, al anotarse otros legados o al inscribirse la herencia a favor del heredero.

Artículo 1155. El acreedor que obtenga anotación a su favor en el caso del inciso 2o. Del Artículo 1149 será preferido, en cuanto a los bienes anotados, solamente a los que tengan contra el mismo deudor un crédito contraído con posterioridad a dicha anotación.

Artículo 1156. La anotación preventiva no da preferencia a los legatarios entre sí, ni al acreedor sobre los demás de su misma clase.

Artículo 1157. La anotación a favor del acreedor a la herencia o del legatario que no lo fuera de especie, ni de rentas o derechos reales constituidos sobre un inmueble determinado, caducará al año de su fecha, y en consecuencia, deberá cancelarse de oficio por el registrador, aun cuando haya sido decretada judicialmente.

Si al vencimiento del año no fuere aún exigible el legado o el crédito, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después del día en que pueda exigirse.

Artículo 1158. Si antes de expirar el término de la anotación resultare ésta ineficaz para garantizar el crédito o legado, por razón de las cargas o condiciones especiales de los bienes anotados, podrá pedir el acreedor a la herencia o el legatario, que se anoten otros bienes, si los hubiere susceptibles de tal gravamen.

Artículo 1159. El legatario de rentas o pensiones podrá pedir, en cualquier tiempo, que la anotación hecha a su favor se convierta en inscripción hipotecaria. si el testador hubiere consignado las porciones sobre inmuebles determinados de la herencia.

Artículo 1160. Si el legatario hubiere anotado su derecho, podrá pedir, en cualquier tiempo, la inscripción hipotecaria de los bienes inmuebles de la herencia gravados por el testador, que existan en poder del heredero o legatario obligado a dar la pensión.

Artículo 1161. Cuando se presente al Registro de la Propiedad un testamento en que se constituya patrimonio familiar, el registrador hará, de oficio. anotación provisional sobre los bienes afectados por el patrimonio, la que se cancelará al hacerse la inscripción definitiva.

Artículo 1162. (Reformado por Artículo 8 Decreto 124-85). Cuando la anotación preventiva a que se refiere el inciso 5o. del Artículo 1149 de este Código, se convierta en inscripción definitiva de un derecho, surtirá sus efectos desde la fecha de tal anotación y en esos supuestos el registrador, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, cancelará las inscripciones de fecha posterior.

Artículo 1163. Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de aquel cuyo favor se haya hecho la anotación.

Artículo 1164. (Reformado por Artículo 9 Decreto 12485). El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurso en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro.

Artículo 1165. (Reformado por Artículo 10 Decreto 12485). La anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga.

En todo caso, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba.

Artículo 1166. Toda anotación expresará: el inmueble o derecho real a que se contraiga; el juez que la hubiere decretado, si fuere el caso; las personas a quienes afecte, el título de su procedencia, el importe de las obligaciones si pudieren determinarse; la fecha y hora de la entrega del documento en el Registro. La falta de alguno de estos requisitos hará ineficaz la anotación.

CAPÍTULO IV

De las cancelaciones

Artículo 1167. (Artículo 86 del Decreto ley numero 218). Las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

Artículo 1168. (Artículo 87 del Decreto ley número 218). La cancelación podrá hacerse parcial o totalmente. En el primer caso deberá indicarse con claridad, la parte respecto de la cual se hace la cancelación.

Artículo 1169. (Artículo 88 del Decreto ley número 218). Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones: 1o. Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito; 2o. Cuando se declare la

nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y 3o. Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.

Artículo 1170. (Artículo 89 del Decreto ley número 218). (Reformado por Artículo 11 Decreto 124-85). El registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará: 1o. Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles; 2o. Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos; 3o. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y 4o. La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

Artículo 1171. (Reformado por Artículo 12 Decreto 12485). Además de lo previsto en el inciso 3o. del Artículo 1170 de este Código, las inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1o. , 2o. , 4o. y 6o. del Artículo 1149, se cancelarán en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga. En los demás casos del citado Artículo, podrá hacerse la cancelación, al presentarse testimonio de escritura pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos.

Artículo 1172. La anotación se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga convertirla en definitiva.

Artículo 1173. Cuando se presente al Registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate.

Artículo 1174. Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes: 1o. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación; 2o. La fecha del documento y la de entrega en el Registro; 3o. La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado; 4o. Los nombres de los interesados en la cancelación; y 5o. La inscripción o anotación que se cancele.

Artículo 1175. El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

Artículo 1176. Será nula la cancelación en perjuicio de tercero: 1o. Cuando no dé a conocer claramente la inscripción cancelada; 2o. Cuando en la cancelación parcial no se dé a conocer claramente la parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte de la obligación que se extinga y la que subsista; y 3o. Cuando la cancelación no tenga la fecha de la entrega en el Registro, del instrumento en que se haya convenido por las partes u ordenado por el juez.

Artículo 1177. Cuando una cancelación se declare nula en virtud de causas que no aparezcan en el asiento, tal nulidad no podrá perjudicar a tercero.

Artículo 1178. Cuando una finca tuviere quince o más inscripciones de dominio o hipotecarias, el registrador las cancelará y abrirá nueva inscripción con los datos que de las inscripciones resulten, transcribiendo a ella toda inscripción o anotación que estuviere vigente. El registrador podrá exigir de los interesados los demás datos que juzgue necesarios.

CAPÍTULO V

Certificaciones del Registro.

Artículo 1179. La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.

Artículo 1180. (Artículo 90 del Decreto ley número 218). Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitaran por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el arancel.

Artículo 1181. Cuando se expidiere certificación de una inscripción cancelada, el registrador insertará en todo caso a continuación de ella, copia literal del asiento de cancelación. De la misma manera, el registrador hará mérito en la certificación, de cualquier título que estuviere presentado solamente, pero que tenga relación con el asiento certificado.

Artículo 1182. Cuando el registrador dudare si está o no subsistente una inscripción por dudar también de la validez o eficacia de la cancelación que a ella se refiere, insertará a la letra ambos asientos en la certificación, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelación reúne las circunstancias necesarias para producir todos sus efectos legales, debiendo expresar también los motivos de la duda.

Artículo 1183. Las certificaciones pueden ser substituidas por copias fotográficas, legalizadas por el registrador.

Artículo 1184. Cuando las certificaciones que expida el registrador no fueren conformes con los asientos a que se refieren, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por aquéllas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiere cometido la falta.

TÍTULO II

De las inscripciones especiales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1185. (Artículo 91 del Decreto ley número 218). En el Registro de la Propiedad se llevaran por separado los registros siguientes: de prenda agraria, de

testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, de minas e hidrocarburos, de muebles identificables y otras que establezcan leyes especiales. También se llevarán los registros de la prenda común, de la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

Artículo 1186. Sin perjuicio de hacerse la inscripción en los libros especiales cuando las operaciones se refieran a las expresadas en los incisos 5o. , 6o. , 10, 11 y 12 del Artículo 1125, se anotarán los inmuebles que afecten tales inscripciones.

Artículo 1187. Salvo disposiciones especiales, las reglas establecidas para la inscripción en general, se observarán en las inscripciones de que trata este título.

CAPÍTULO II

Registro de la prenda agraria

Artículo 1188. La partida de inscripción de la prenda agraria contendrá: 1o. El nombre de inscripción del fundo a que la prenda pertenezca; 2o. El nombre de los contratantes; 3o. El lugar y la fecha del contrato; 4o. La suma recibida en préstamo y la forma en que deberá devolverse; 5o. El nombre del notario que autorizó el contrato; 6o. Los intereses estipulados; 7o. El plazo de la obligación; 8o. Las cosas dadas en prenda, con especificación de todas las circunstancias que sirvan para identificarlas; 9o. Las condiciones especiales que hayan pactado los contratantes; y 10. Los detalles que se requieran para la claridad y precisión del asiento.

Artículo 1189. (Artículo 92 del Decreto ley número 218). Cuando las cosas dadas en prenda se encuentren en departamentos que correspondan a distintas oficinas del Registro, el documento respectivo deberá ser presentado e inscrito en todas ellas.

Artículo 1190. Tan pronto como se registre un contrato de prenda sin tradición, se anotará al margen de la inscripción de dominio del fundo de que legalmente formen parte las cosas

pignoradas. Esta anotación se cancelará al mismo tiempo que la inscripción de prenda.

Artículo 1191. (Artículo 93 del Decreto ley número 218). En los casos en que para la cancelación o rescisión de la prenda, no mediare instrumento público o sentencia firme, bastará la solicitud escrita del acreedor y deudor ante el registrador, quien levantará el acta respectiva y hará las operaciones correspondientes.

Artículo 1192. (Reformado por Artículo 13 Decreto 12485). Cuando ocurriere la venta judicial de bienes ignorados, el registrador cancelará tanto la inscripción prenda, como la anotación en el inmueble o mueble que la soporte, a la presentación del testimonio de la escritura pública de adjudicación en pago otorgada judicialmente.

CAPÍTULO III

Registro de testamentos y de donaciones por causa de muerte

Artículo 1193. En el registro de testamentos y donaciones por causa de muerte, se hará constar: 1o. En el libro de testamentos abiertos y donaciones por causa de muerte: el nombre del testador o donante con todas las identificaciones que aparecen en el testamento o donación; el lugar, fecha y hora; el folio o folios que correspondan al protocolo; el número y registro del papel sellado en que estuviere extendido el original; y la constancia de haber firmado el testador o donante, o el nombre de la persona que firmó a su ruego; 2o. En el libro de testamento cerrados: copia íntegra del acta que protege el testamento; 3o. En el libro de testamentos especiales: los mismos datos que contiene el inciso 1o. de este Artículo, en lo que sea aplicable; y 4o. La ampliación, revocación, nulidad o insubsistencia de testamentos o donaciones.

Artículo 1194. (Artículo 94 del Decreto ley número 218.). Muerto el testador, se presentará el testimonio del testamento abierto con duplicado y certificación del acta de defunción para que sea anotado en el libro de asientos y razonado.

CAPÍTULO IV

Registro de la propiedad horizontal

Artículo 1195. La propiedad horizontal deberá inscribirse formando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación. El testimonio de la escritura que origine la primera inscripción del edificio, deberá acompañarse de una copia de los planos del mismo y los planos de cada unidad o piso.

Artículo 1196. Los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; y descripción de cada piso o unidad, su situación, colindancias y datos que sean necesarios para identificarlos Artículo 1197. La inscripción del edificio, como finca matriz, se debe practicar en a finca con cuyo número aparezca inscrito el terreno.

Artículo 1198. Cada piso, departamento o habitación que reúna los requisitos que establece este Código, se debe inscribir como finca independiente de la finca matriz, y cada una de las nuevas fincas deben tener notas marginales de mutua referencia.

Artículo 1199. La inscripción del edificio en la finca matriz ha de expresar las circunstancias que para toda inscripción señala el Artículo 1131, en cuanto fueren aplicables.

Artículo 1200. En la inscripción deben expresarse los elementos comunes a favor del o de los que resultan ser titular o titulares del edificio total; y en su caso, de los que correspondan a cada piso, departamento o habitación, en la proporción respectiva.

Artículo 1201. Al inscribirse un piso, departamento o habitación, se deben expresar las mismas circunstancias que indican los anteriores. En cuanto ala parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, corresponde a los titulares, el registrador hará una breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Artículo 1202. (Reformado por Artículo 14 Decreto 124-85). Para que cada piso, departamento o habitación, pueda inscribirse independientemente de la finca matriz, es indispensable que se encuentre terminada su construcción, lo que deberá acreditarse mediante constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra, la que el notario insertará en el instrumento público que corresponda. Cuando la construcción no estuviere concluida, la inscripción tendrá carácter provisional y se convertirá en definitiva a solicitud del interesado, acompañando la constancia a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 1203. La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponda al titular de cada piso o unidad, se entiende transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Artículo 1204. La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terreno colindantes, efectuada por la totalidad de titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se ha de inscribir en la finca matriz, con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas.

Artículo 1205. La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten el edificio en general y las anotaciones preventivas que hagan referencia expresa al edificio o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se deben practicar en la finca matriz, dejando anotación marginal en las fincas filiales.

CAPÍTULO V

Otros registros especiales

Artículo 1206. (Artículo 95 del Decreto ley número 218). Las inscripciones de que trata este capítulo deberán hacerse con los requisitos que se exigen para toda clase de inscripciones, en cuanto fueren aplicables, y se anotaran al margen de la inscripción de cada uno de los inmuebles que afecten.

Artículo 1207. Los buques y naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles, y otras obras públicas de índole semejante, y los derechos reales que los afecten deberán inscribirse en el Registro Central de la Propiedad en los libros destinados a tales bienes.

Artículo 1208. La inscripción de una de las obras mencionadas la hará el registrador a la presentación de la escritura constitutiva de la concesión o contrato, debidamente aprobado. La primera inscripción deberá expresar la naturaleza y descripción de la obra y todo lo que ella comprenda como necesario para su existencia o explotación, de conformidad con los términos y condiciones de la concesión legalmente aprobada.

Artículo 1209. Si la inscripción se hace durante la Construcción de la obra pública, podrá adicionarse o rectificarse al concluir la obra o terminar cada una de las secciones, presentando al efecto, certificación auténtica en que conste que el funcionario competente se da por recibido de la obra o de la sección que se pone al servicio público.

Artículo 1210. En cuanto el concesionario adquiera en forma legal, el terreno para la construcción de ferrocarril, canal, muelle u obras de la misma índole, se inscribirán los títulos de la adquisición, en la forma prevenida en el Artículo 1208.

Artículo 1211. Las estaciones, almacenes, presas, puentes, acueductos y demás obras que constituyan parte integrante de la vía o canal como necesarias para su existencia o explotación, no requieren inscripción separada sino que se incluirán en la inscripción general de la obra; pero las fincas rústicas o urbanas que adquiera la compañía concesionaria y que estén separadas de la vía o canal, deben inscribirse separadamente con las condiciones y requisitos que exige la ley.

Artículo 1212. El dominio del Estado sobre los hidrocarburos naturales en sus diferentes condiciones, los carbones minerales y las sustancias minerales metálicas que se encuentran en el subsuelo, es inalienable e imprescriptible y deberá inscribirse con tales requisitos en un libro especial, formando un inmueble separado del fundo en cuyo subsuelo. se encuentre ubicado el yacimiento o la mina respectiva. En la inscripción de

dicho fundo se anotará la desmembración del dominio del subsuelo y en la nueva finca que se forme a favor del Estado, se expresarán el número folio y libro de la finca en cuyo subsuelo se formó el nuevo Inmueble.

Artículo 1213. El dominio útil de los hidrocarburos, carbones minerales y minas, se inscribirá en el mismo libro, a favor de los concesionarios, con las condiciones establecidas en el respectivo contrato que se hará constar en escritura pública y asimismo se inscribirán las transferencias de dominio y derechos reales que los afecten, que se regularan por las prescripciones comunes.

Artículo 1214. (Artículo 96 del Decreto ley número 218). La inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos que además establezca el reglamento del Registro.

Artículo 1215. La primera inscripción de un buque o nave particular será la de propiedad del mismo. Para extender esta inscripción deberán presentarse la escritura de propiedad y copia certificada de la matrícula del buque expedida en la forma legal. El cambio de matrícula se hará constar en nueva inscripción. La primera inscripción de propiedad del buque, contendrá la descripción del mismo, expresando las circunstancias que sirvan para identificarlo.

TÍTULO III

De los registros y de los registradores

CAPÍTULO I

Establecimiento e inspección de registros

Artículo 1216. (Artículo 97 del Decreto ley número 218). El Registro de Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, 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 1217. 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, si fueren varios los jueces del departamento en que tenga su sede el respectivo Registro.

Artículo 1218. Los jueces de Primera Instancia visitarán el Registro de su jurisdicción, para darse cuenta de la marcha de la oficina, del estado en que se encuentren los libros y archivos del mismo Registro y de la actividad y competencia del personal. Extenderá acta en que haga constar sus observaciones y si el despacho se encuentra al día o si sufre retraso, enviando copia de la misma acta a la Corte Suprema de Justicia para que, si fuere del caso, dicte las medidas que estime convenientes.

Artículo 1219. 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.

CAPÍTULO II

Libros que deben llevarse en el Registro.

Artículo 1220. (Reformado por Artículo 15 Decreto 12485). En los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales: 1o. De entrega de documentos; 2o. De inscripciones; 3o. De cuadros estadísticos; y 4o. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Artículo 1221. (Reformado por Artículo 16 Decreto 124-85). El registrador llevará, asimismo, los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro. Queda facultado para innovar progresivamente el actual sistema, adoptando la microfilmación de los documentos, la

computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas del Registro.

Artículo 1222. Los libros de los registros serán públicos: no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registro, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad. Las diligencias judiciales y extrajudiciales que exijan la exhibición de dichos libros, se practicarán precisamente en la misma oficina.

Artículo 1223. Sólo harán fe los libros del Registro llevados legalmente.

Artículo 1224. Los libros que se encuentren destruidos o deteriorados de tal manera que sea difícil su consulta, serán repuestos bajo la responsabilidad del registrador, previa autorización judicial. Hecha la transcripción, el registrador cerrará el nuevo libro con una razón en que haga constar estar confrontadas y conformes con el original todas las partidas transcritas.

CAPÍTULO III

De los registradores

Artículo 1225. (Reformado por Artículo 98 Decreto ley 218). (Reformado por Artículo 1 Decreto 85-97). Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma. Cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad. quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario. Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el Artículo 1228 de este Código.

Artículo 1226. (Artículo 99 del Decreto ley número 218). Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

Artículo 1227. (Artículo 100 del Decreto ley número 218). El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público.

Artículo 1228. (Artículo 101 del Decreto ley número 218). Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el Importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales.

Artículo 1229. La garantía de que trata el Artículo anterior no se cancelará. sino hasta un año después de haber cesado el registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio.

Artículo 1230. Si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el Inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo.

Artículo 1231. Los registradores enviarán al registrador de la capital. durante el mes de enero de cada año, un cuadro estadístico relativo al año anterior, que contendrá: las enajenaciones y su precio, con separación de fincas rústicas y urbanas; los derechos reales impuestos sobre ellas y su valor si constare; las hipotecas, número de fincas, hipotecadas, importe de los capitales asegurados con ellas y las cancelaciones verificadas.

Artículo 1232. En el mes de febrero de cada año, el registrador de la capital, enviará al Ministerio de Gobernación un cuadro con los datos estadísticos que deberá comprender

todas las operaciones efectuadas en los Registros de la Propiedad. Los datos estadísticos se compilarán por dicho registrador en el libro respectivo.

Artículo 1233. En cada Registro habrá un registrador sustituto, de nombramiento del Ejecutivo a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario. Si excediere de un mes el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar garantía en los mismos términos que el propietario.

Artículo 1234. El registrador sustituto hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación. Cuando exista Incompatibilidad en ambos registradores, el Ministerio de Gobernación designará, en cada caso, al notario que deba autorizar las operaciones.

Artículo 1235. Los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones o por defecto de una inscripción, y en los recursos de queja.

Artículo 1236. Quien por culpa del registrador aparezca en el Registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen inscrito, que dará responsable de dicha obligación o gravamen solidariamente con el registrador; y éste responderá además, de los daños y perjuicios que por tales daños u omisiones se hayan causado.

Artículo 1237. El juez de la Instancia a cuya jurisdicción pertenezca el Registro, será el competente para conocer de las demandas que por daños y perjuicios procedan contra el registrador.

Artículo 1238. Las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al Registro, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigadas 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 ingresara a los fondos de justicia.

Artículo 1239. Lo dispuesto en los artículos anteriores, en cuanto a la indemnización de daños y perjuicios y sujeción a multas, no obstará a la imposición de la pena, que en caso de delito, proceda conforme a las leyes.

Artículo 1240. Cuando un registrador fuere condenado a la vez a la indemnización de daños y perjuicios y al pago de la multa, se pagarán de preferencia los primeros.

Artículo 1241. (Artículo 102 del Decreto ley número 218). Los registradores percibirán los honorarios que fije el Arancel y costearán sin tasa alguna, los gastos ordinarios de oficina, que incluyen a la provisión y conservación de los libros del. Registro.

CAPÍTULO IV

Errores en los libros y su rectificación

Artículo 1242. Los registradores, antes de firmar y sellar los asientos del Registro, cuidarán de revisarlos para salvar las palabras testadas o intercaladas.

Artículo 1243. No podrán corregirse los errores u omisiones cometidos en los libros del Registro, con tachas o intercalando palabras entre líneas, después de firmados los asientos.

Artículo 1244. Los registradores no pueden rectificar sin consentimiento del interesado los errores materiales. Se entiende que hay error material, cuando se han escrito unas palabras por otras, omitido la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni, el de ninguno de sus conceptos.

Artículo 1245. Los errores de concepto no pueden rectificarse sino por acuerdo unánime de los interesados, y en defecto de tal acuerdo, mediante resolución judicial que ordene la rectificación. Los errores de concepto cometidos en asientos de presentación o en anotaciones marginales, pueden ser rectificados por el registrador, cuando el asiento principal basta para que aquéllos sean conocidos.

Artículo 1246. Se entenderá que se comete error de concepto, cuando alguna de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varien su verdadero sentido.

Artículo 1247. El registrador o cualquiera de los interesados en un asiento, pueden oponerse a la rectificación que otros soliciten por causa de error de concepto, siempre que a juicio de aquéllos el concepto que se supone equivocado esté conforme con el mérito del título a que el asiento se refiere. La cuestión que se suscite con este motivo, se decidirá judicialmente.

Artículo 1248. Los errores de concepto se rectifican por un nuevo asiento que se extenderá mediante la presentación del mismo título ya inscrito' si el registrador reconoce su error o el juez lo declara; y en virtud de nuevo título si el error ha sido cometido a causa de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo y las partes convienen en ello, o se declara así por resolución judicial. Siempre que se rectifique un error en virtud del mismo título antes presentado, son de cuenta del registrador los gastos y perjuicios que del error se originen. En caso contrario, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripción y los demás que la rectificación ocasione.

Artículo 1249. Cuando los errores materiales o de concepto anulen una inscripción, no habrá lugar a la rectificación sino mediante declaración judicial. El asiento rectificado no produce efecto en ningún caso, sino desde la fecha de la rectificación sin perjuicio del derecho de los terceros para reclamar de la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento equivocado.

Artículo 1250. Respecto a los detalles sobre el modo de llevar el registro, los registradores observaran las prescripciones contenidas en el reglamento del ramo.

Entre otras leyes esenciales se encuentran las siguientes que se mencionaran a groso modo, pero que no dejan de tener importancia para el que hacer registral.

Comentario:

Es importante analizar el libro cuarto del Código Civil, en donde se encuentran los requisitos legales para las inscripciones en el Registro de la Propiedad, desarrolla lo que es el Registro de la Propiedad como institución, indicando que es susceptible de inscripción en dicho Registro, indica también que personas pueden inscribir los documentos, en el Registro, se desarrolla la forma y efectos de la inscripción, regula lo relativo a las anotaciones y sus efectos así como las cancelaciones de todos los actos realizados en la actividad registral, regula lo relativo a las certificaciones del Registro, que deben ser extendidas con diversos elementos, toca lo referente a las inscripciones especiales que también son competencia del Registro de la Propiedad, siendo estas, la prenda agraria, registro de testamentos y donaciones por causa de muerte, registro de la propiedad horizontal, establece también la inspección de registros, así como los requisitos que se necesitan para ostentar el cargo de Registrador de la Propiedad, se designan que libros debe de llevar el Registro de la Propiedad así como la forma en que se rectifican datos en los libros de los registros.

CAPÍTULO III

3. La calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

3.1 Definición de la calificación registral.

La calificación registral es el que hacer del Registrador, en su análisis jurídico, es en poca palabras, el estudio de los títulos que deben ser inscritos, se encuentra fundamentado en el principio de legalidad, por ser definitivamente una calificación o análisis basado en la ley.

Es un estudio comparativo del documento con la normativa legal aplicable y emitir un juicio valorativo, como consecuencia de lo cuál el Registrador acepta o rechaza la inscripción requerida.

- Actividades de la calificación registral.

El Registrador de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos. Teniendo para esto personas delegadas por su persona para realizar dicha tarea, actualmente esta conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por Registradores Auxiliares.

- Actividades de fondo.

Es la función principal de la calificación registral, puesto que es cuando el calificador del documento que se presenta, para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales, y se establece si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza.

- Actividades de forma.

Una vez calificado el fondo del negocio de que se trate se realiza, la inscripción computarizada por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien aunque en algunos casos todavía es necesario que se realice en forma manuscrita. Teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para

determinar perfectamente el negocio de que se trate, así mismo debe de verificar que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece.

3.2 Naturaleza jurídica de la calificación registral.

La función registral es una actividad eminentemente administrativa realizada por el sujeto que la anima y cumple, por su objeto y por su procedimiento, pero principalmente por su fin último radicado en la satisfacción del bien común general. La función de calificación como una de las funciones de registro, es también de naturaleza administrativa. Impregnada de fé publica, certeza y seguridad jurídica.

3.3 Características de la calificación registral.

La etapa calificadora de fondo y de forma es tarea del Registrador aunque no vinculante en su contenido, quien no puede omitirla o suspenderla bajo el pretexto de oscuridad o insuficiencia legislativa. Si los documentos presentados al Registro llenan los requisitos de fondo y de forma, se procederá a inscribirlos, sin más trámite.

La legislación guatemalteca en el Código Civil establece que títulos deben de inscribirse en el Registro de la Propiedad, en el Artículo 1125 que copiado literalmente dice: “En el Registro se inscribirán: 1o. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos ; 2o. 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; 3o. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4o. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5o. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6o. (Artículo 78 del Decreto-ley número 218) 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 mas de tres

años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7o. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8o. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9o. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10o. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11o. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; 13o.- (Artículo 78 del Decreto-ley número 218) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14o.- (Artículo 78 del Decreto-ley número 218) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

Todo documento presentado al Registro debe ser redactado en instrumento público ante notario. Los documentos privados con firmas legalizadas o reconocida ante notario, únicamente son aceptables de conformidad con la ley sustantiva civil, cuando se trata de inscribir un bien identificable, también están sujetos a inscripción algunos documentos expedidos por los tribunales de justicia, como despachos que contienen anotaciones de demanda, embargo precautorio y definitivo, títulos supletorios, etc.

Como excepción son admitidos determinados documentos administrativos, cuando la ley exige que se registren en libros especiales, tales como los títulos de explotación de minas e hidrocarburos y como concesiones otorgadas por el Organismo Ejecutivo por el aprovechamiento de aguas, los títulos extendidos por Fontierras, es necesario que los documentos cuenten con su respectivo duplicado, firmado y sellado en original.

3.4 Principios de la operación registral.

El Registro de la Propiedad, esta regido por principios que son comunes a la mayoría de los registros en Guatemala, sin embargo el Registro de la Propiedad es la institución que los cumple a cabalidad. Estos principios son ampliamente tratados por el jurista Hermenegildo Díaz. Por lo que se trataran de desarrollar parafraseando algunos de sus notas.

- Principio de especialidad.

Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse precisamente en el folio de la finca a que afecte, rigiéndonos por el sistema del folio real, el inmueble se encuentra perfectamente identificado, con número, folio y libro.

- Principio de determinación.

Con este principio se cerciora el pasivo de la finca en los libros respectivos, para tal efecto existe un apartado en los mismos, en que se regulan desmembraciones, modificaciones, limitaciones y demás derechos reales que afecten a la finca, también existe un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, cantidad, lugar del cumplimiento de la obligación, datos estos que nos permiten en todo momento conocer la situación jurídica del bien raíz.

- **Principio de legalidad.**

Los documentos presentados al registro deben reunir los requisitos de fondo y forma al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el Registro no es de carácter constitutivo, y el título sujeta a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, ya que la insuficiencia no puede ser suplida por el

Registrador, quien tiene que extractar de un título correcto todas las circunstancias que fija la ley, analizándolas en su integridad legal, cuando falten algunos requisitos legales el Registro suspenderá el documento, indicando que previo a inscribirlos deberá cumplir con los requisitos indicados en la ley, ya que en esta razón de suspensión se indicará el motivo de la misma.

- Principio de prioridad.

Este principio es el más trascendental en el tráfico jurídico de la documentación legislada, pues determina la preferencia de derechos en las ventas, anotaciones, hipotecas, ya que la fecha y hora de presentación determina concretamente a quien corresponde la preferencia de la inscripción, ya que el primero en tiempo es primero en derecho.

- Principio de publicidad.

Por medio de este principio, los actos se convierten en públicos, por el hecho de ser faccionado en escrituras publicas o en documentos que no tienen el carácter de privativos de la vista de las personas, a excepción del testamento, que debe de ser conservado en secreto el contenido del contrato, este principio de convierte en uno de los más importantes por el hecho de ser factor importante para que pueda haber legalidad en la inscripción por tener observadores que velan por el cumplimiento de lo que se pacto en el contrato. En la legislación se encuentra regulado en el Artículo 1222 del Código Civil, que establece: “Los libros de los registros serán públicos, no se sacarán por ningún motivo de la oficina del registro, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad. Las diligencias judiciales y extrajudiciales que exijan la exhibición de dichos libros se practicarán precisamente en la misma oficina”.

3.5. Criterios de calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

Cuando se habla de criterios de calificación, se trata de un juicio o discernimiento, y consiste en una norma o regla para conocer la verdad. En materia registral es necesario tener criterios de calificación debidamente normados puesto que éstos servirán para efectuar con fundamento legal la calificación registral, aunque un criterio es una acción muy arbitrarias e impositiva, puesto que en muchas ocasiones, son rechazados los documentos por criterio registral, el problema se encuentra en el hecho de no tener los Operadores Registrales y los Registradores, una unificación de dichos criterios. Por lo que se trata en la presente investigación, desarrollar los criterios registrales en una forma unificada, que debe ser conocido por todo profesional del derecho o todo estudioso del derecho.

- Datos de identidad personal.

Los datos de identidad es la parte más importante en una inscripción, puesto que por medio de ellos se identifica a las personas, para efecto de registro estos datos deben de contener: los nombres y apellidos completos, edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y documento de identificación, deben constar en la comparecencia del instrumento.

- Estado civil:

El término Estado Civil comprende todas las aptitudes intrínsecas de la persona, sin embargo, en el medio se ha utilizado más para designar si la persona es o no casada, por lo tanto, puede consignarse en el documento, soltero, casado, unido legalmente por unión de hecho declarada, según corresponda. Esta disposición se encuentra regulada en el Artículo 29 inciso segundo Código de Notariado.

- Domicilio:

El domicilio se define como la circunscripción departamental en donde una persona habita con animo de permanencia. Por lo tanto el domicilio, lo constituye el Departamento dentro del cual tiene su residencia la persona, de conformidad con el Artículo 12 del Código Procesal Civil y Mercantil.

- Nacionalidad:

El Artículo 144 de la Constitución Política de la República regula lo relativo a este punto al indicar que son guatemaltecos de origen, los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero.

- Edad:

La edad es una característica esencial en la persona y se encuentra regulada esta disposición en el Artículo 8 del Código Civil, la capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. Por lo tanto si son menores de edad los comparecientes deben de ser representados por su tutor o representante legal.

- Identificación:

Los comparecientes que no sean del conocimiento del Notariado, pueden identificarse en los actos y contratos en que intervengan en la forma siguiente:

- Testigos:

Por medio de dos testigos conocidos del Notario debiendo hacer la calificación en la forma que dispone el Artículo 52 del Código de Notariado que establece: “Los testigos deben ser civilmente capaces, idóneos, y conocidos por el notario. Si el notario no los conociere con anterioridad, deberá cerciorarse de su identidad por los medios legales”.

- Cédula de Vecindad:

Conforme el Artículo 12 de la ley de cédulas de vecindad y Artículo 12 de su reglamento, los guatemaltecos y extranjeros residentes solo pueden acreditar su

identidad por medio de su cédula de vecindad, debiéndose consignar su número de orden y de registro y autoridad que la extendió. Extranjero residente es aquél que ha constituido legalmente su residencia en Guatemala mediante el trámite respectivo ante la Dirección General de Migración.

- Pasaporte:

El pasaporte extendido por autoridad competente será el único documento por medio del cual los extranjeros no residentes podrán acreditar su identidad ante Notario. El Notario deberá consignar el número de pasaporte y autoridad que la emitió. Los guatemaltecos y extranjeros residentes no pueden identificarse con el pasaporte puesto que están obligados a tener su cédula de vecindad.

- Intérpretes:

En el caso en que en el negocio o acto jurídico existan intérpretes debe tomarse en cuenta al momento de faccionar los documentos:

No es necesario que el Notario consigne todos los datos personales del intérprete, siendo suficiente que haga constar su intervención, indicando el nombre completo y dar fe si dicho intérprete es del conocimiento del Notario o la forma en que se identificó.

- El Notario no podrá intervenir como interprete en los actos y contratos que autorice, ésto de conformidad con los Criterios de la Calificación Registral.

- Una misma persona puede fungir como intérprete de ambas partes, siempre y cuando éstas así lo decidan y lo hayan nombrado para ese efecto haciéndose constar dicha circunstancia en el instrumento.

- **Documentos acreditativos de representación de sociedades mercantiles.**

Cuando la representación se acredite por medio de acta notarial de nombramiento, será suficiente que el notario haga constar el lugar y fecha, el nombre del Notario autorizante y que el nombramiento se encuentra inscrito en el Registro Mercantil, sin consignar necesariamente los datos registrales correspondientes. Está regulado en el Artículo 29 inciso 5° del Código de Notariado.

Es permitido que una sola persona comparezca en representación de dos o más sociedades mercantiles, cuyo interés sea distinto siempre que exista autorización específica de los órganos de la sociedad competentes de la sociedades que intervengan en el acto o contrato y se identifiquen los documentos en los cuales conste dicha autorización, dando fe el Notario de haberlos tenido a la vista. Esta regulado en el Artículo 29 inciso 5o. del Código de Notariado.

- Representación de menores de edad ó incapaces.

El padre o la madre pueden comparecer en ejercicio de la patria potestad, además en su carácter personal, siempre que en el acto o contrato el menor o incapaz sólo adquiera derechos. El derecho de representar a los hijos menores está regulado en los Artículo 252 y 254 del Código Civil.

- Gestión de negocios.

La gestión de negocios consiste en el hecho de que una persona se encarga voluntariamente de los negocios de otro, sin que exista convenio verbal o escrito, y está obligada a dirigirlos y manejarlos útilmente y en provecho del dueño. El gestor de negocios solo puede actuar en todo lo que le favorezca al dueño de la cosa y está sujeto a las limitaciones que se detallan en los incisos siguientes. En la legislación vigente, la gestión de negocios está regulada en los Artículos del 1605 al 1615 del Código Civil.

Los gestores de negocios no son permitidos en los testimonios de las escrituras cuando se trate de los siguientes casos:

- Menores de edad e incapaces; - Asociaciones, Patronatos, Comités y Fundaciones.; - Otras instituciones de derecho público.

No se podrán inscribir testimonios de escrituras en que comparezca gestor de negocios aceptando donaciones, exceptuando puras y simples a título gratuito.

Los gestores no podrán comparecer ampliando o rectificando escrituras públicas en relación con datos personales del representando o datos relacionado con el objeto del contrato. Esta regulado en los Artículos 1605 al 1615 del Código Civil.

- Declaración sobre gravámenes o limitaciones.

El Código de Notariado establece en el Artículo 30: “en todo acto o contrato, el contratante que se obligue hará constar de manera expresa si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando puedan estos afectar los derechos del otro otorgante, y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así lo hicieren”.

La declaración que se indica no será necesaria en escrituras e unificación de fincas, cuando éstas pertenezcan a un solo propietario ni en las desmembraciones para sí mismo. Por considerarse innecesario pues no implica transmisión de propiedad.

- Servidumbres.

Se encuentra regulado en el Artículo 752 del Código Civil: “La servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro de distinto dueño o para la utilidad pública o comunal”.

Cuando se constituyan servidumbres voluntarias de acueducto no será necesario consignar los datos de ubicación, medidas y linderos.

El usufructuario de un inmueble no podrá constituir servidumbres a perpetuidad. Las que se constituyan cesaran al terminar el usufructo, por gozar únicamente por tiempo limitado la propiedad.

En la constitución de las servidumbres, cuando alguno de los predios no tenga registro, procederá la inscripción siempre y cuando el predio sirviente si se encuentre inscrito. Esta regulado en los Artículos 752 al Artículo 821 del Código Civil. El cual será inscrito en el área de gravámenes en forma electrónica o manual según corresponda.

- Usufructo.

En el caso de los usufructos deberá consignarse a que título se constituye dicho derecho, si el usufructo se constituye a título gratuito debe estimarse, y si se constituye a título oneroso, debe constar el valor y la aceptación simultánea del usufructuario; Si se constituye usufructo sobre dos o más bienes deberá estimarse o consignarse su valor, en su caso, por cada uno de ellos.

Se encuentra regulado en los Artículos 703 y 704 del Código Civil. El usufructo paga el doce por ciento de su valor estimado en concepto de Impuesto del Valor Agregado I.V.A en caso de compraventa o renuncia del mismo; y no paga impuesto cuando el usufructo se constituye a favor del vendedor o donante dentro del negocio jurídico que se trate.

- Inscripción previa en otros registros.

El Registro General de la Propiedad, no inscribirá ningún documento, si previamente no están inscritos en los otros registros que correspondan de conformidad con la ley. En tales actos o contratos se incluyen los siguientes: identificación de nombres; identificación de tercero; constitución y modificación de sociedades

mercantiles y civiles; mandatos generales o especiales otorgados por personas jurídicas guatemaltecas o extranjeras, aún cuando éstas últimas no estén obligadas a obtener autorización ni registro en Guatemala; constitución y modificación de asociaciones, comités y fundaciones; entidades religiosas: capitulaciones matrimoniales; liquidación de patrimonio conyugal cuando se modifique el régimen económico.

Para la inscripción de las sociedades, debe presentarse certificación de la inscripción provisional o del edicto que debe publicarse.

- Modificaciones a la primera inscripción de dominio.

Una inscripción registral, esta afecta a ser modificada, ampliada o enmendada, en el instrumento que se faccione para dicho efecto, deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción. La rectificación de área y actualización de colindancias también deberá efectuarse por las mismas personas que haya dado origen a la primera inscripción de dominio. En este caso no es suficiente la declaración jurada de un solo otorgante aunque se presente certificación municipal.

Con relación al área inscrita de la finca, si no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a una primera inscripción de dominio, deberá acudir al procedimiento de rectificación o adjudicación de excesos, promovido en el tribunal jurisdiccional competente.

En el caso de las solicitudes de nomenclaturas municipales, ubicación o dirección, bastará el una escritura que contenga declaración jurada de dicho propietario sobre datos mencionados, debiendo transcribirse las respectiva constancia de la municipalidad.

- Inscripciones de bienes muebles.

Para la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables, serán títulos suficientes para originar inscripción registral los siguientes documentos:

- Factura original de compraventa debidamente cancelada;
- Testimonio o copia simple legalizada de escritura pública firmada y sellada en todas sus hojas en donde conste: La declaración jurada del interesado, sobre la propiedad y circunstancia de que el mismo no se encuentra inscrito con anterioridad, así como advertencia del Notario respecto al delito de perjurio; Descripción completa (serie, marca, modelo, tipo, o cualquier otro dato que facilite su diferenciación con los demás de un mismo género o especie); Valor estimado; Nombre de la persona de quien lo adquirió: Lo relacionado al Artículo 30 del Código de Notariado que preceptúa: “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante, y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieron”. La fe del Notario de haber tenido a la vista los documentos que justifican el derecho. No constituye título de propiedad, en caso de vehículos la póliza de importación, la tarjeta de circulación o solvencia aduanal.

Cuando se presente factura o escritura simultáneamente constituyendo gravamen prendario, cada documento deberá presentarse por separado, por ser diferente trámite, sin embargo deberá ser solicitado que sea etiquetado como documento relacionado, para evitar que se rechace el gravamen.

En los casos que se presenten documentos para obtener primera inscripción de buques y naves particulares, deberá acompañarse certificación original de la matrícula expedida en forma legal.

En el caso de las maquinarias, deberá ser inscritas las facturas descritas en testimonio de escritura pública. En vista que para poder preñar maquinaria debe estar previamente inscrita y en forma identificada.

- Arrendamientos.

Cuando lo que se inscriba sea un arrendamiento deberá constar en las escrituras publicas lo siguiente:

Básicamente deberá de tomarse en cuenta lo estipulado en el Artículo 30 del Código de Notariado; El notario debe dar fe de haber tenido a la vista el título justificativo del derecho del arrendante.

El arrendante podrá solicitar la cancelación del arrendamiento por vencimiento del plazo y siempre y cuando: En el Registro de la Propiedad conste el vencimiento del plazo estipulado y que no haya prórroga inscrita; El arrendante manifieste que no ha otorgado a la fecha prórroga alguna, así como que el contrato no se encuentra vigente en virtud de prórroga por causa legal o contractual; y, lo solicite por escrito con firma autenticada por el Notario.

- Individualización del precio de cada finca en contrato de compraventa.

Cuando en un instrumento público se otorgue contrato de compraventa de dos o más bienes deberá constar el precio de cada uno de ellos.

- Donaciones entre vivos.

La donación entre vivos, está regulado en los Artículos del 1855 al 1879 del Código Civil y deberá llenar los siguientes requisitos para poder ser inscrito:

Toda donación se considera gratuita, salvo que se indique que es onerosa o remuneratoria, siempre se deberá indicar en que valor se estima el bien.

En la donación de derechos de copropiedad, no será necesaria la comparecencia ni la autorización de los demás condueños. Cuando en una escritura se otorgue donación de dos o más inmuebles deberá estimarse cada bien en forma individual. Únicamente podrá rescindirse la donación onerosa, por motivo de incumplimiento.

- Copropiedad.

Es cuando un bien o un derecho proindiviso pertenece a varias personas. Se encuentra regulado en los Artículos 485 al 527 del Código Civil. La copropiedad deberá llenar los siguientes requisitos:

La cesión de derechos de copropiedad a favor de condueños, debe estimarse o bien indicar el precio, en caso de ser onerosa.

Para la cesión o traspaso de derechos entre copropietarios no se requiere otorgar derecho de tanteo a los otros condueños.

Conforme al Artículo 491 del Código Civil la notificación a que el mismo se refiere debe ser previa a la negociación celebrada.

Antes de hacer partición, únicamente se puede inscribir la enajenación de los derechos proindivisos y no de fracción o área determinada; sin embargo, cuando en la escritura se describa la fracción que eventualmente pueda corresponder al enajenante al hacer la partición, dicha descripción no surtirá efecto registral y la operación solo podrá realizarse si en el instrumento se indica con claridad que el traspaso que se efectúa corresponde a los derechos proindivisos.

- Desmembraciones de fracciones.

De conformidad con el Artículo 23 de la ley de parcelamientos urbanos debe observarse las indicaciones siguientes:

No será necesario obtener autorización municipal:

- Cuando el inmueble sea rústico conforme a su ubicación.
- Desmembraciones para si mismo.
- Será obligatorio adjuntar o transcribir la autorización municipal respectiva,

en los siguientes casos:

Cuando en un instrumento se otorgue desmembración de un inmueble rústico o urbano de cinco o más lotes o fracciones. Cuando se constituyan lotificaciones o parcelamientos urbanos. Cuando en un mismo instrumento se otorgue desmembración de fracción de finca urbana a favor del propietario y compraventa de tal fracción a terceras personas.

- Planos.

Los planos son de carácter obligatorio en los siguientes casos:

- Desmembraciones, unificaciones y particiones de inmuebles urbanos.
- Lotificaciones o parcelamientos.
- Localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.
- Rectificación de área.
- Titulación supletoria.
- Edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal.
- Desmembraciones, unificaciones y particiones de inmuebles rústicos cuando el área exceda de una caballería.

Los planos serán levantados por ingeniero civil hábil, o en su caso ingeniero agrónomo hábil a excepción:

De los lugares donde no se haya ingeniero civil en cuyo caso serán levantados por el síndico municipal o por el secretario de la municipalidad con el visto bueno de la autoridad municipal respectiva. En caso de titulación supletoria los planos podrá ser autorizados por experto medidor (constituido por un ingeniero civil o agrónomo, técnico autorizado por la municipalidad o topógrafo). En la localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos, si el área a desmembrar no excede de una caballería.

Los planos deben adjuntarse en original y se conservarán en el Registro de la Propiedad, y se aceptarán copias de planos únicamente en los casos que autorice la ley expresamente. En escrituras públicas al describirse las medidas lineales y colindancias de un inmueble, deberán indicarse los rumbos aún cuando se hubieran consignado los azimutes.

- Aportación de la nuda propiedad y/o usufructo de bienes a favor de sociedades mercantiles.

Se encuentra regulado en el Artículo 27 del Código de Notariado se admitirán para su inscripción los títulos que contengan aportación de derechos de la nuda propiedad y/o usufructo a favor de sociedades mercantiles, siempre que conste la justipreciación y aceptación por los socios accionistas.

- Créditos bancarios en general.

En el caso de los créditos bancarios, para poder inscribirlos en el Registro de la Propiedad deberán llenar los siguientes requisitos:

Para la inscripción de la prórroga o cancelación de obligaciones a favor de instituciones bancarias mediante razón puesta al pie del documento constitutivo de la obligación, deberá presentarse al Registro el original de dicho documento. La razón deberá ser firmada por quienes tengan personería con legalización notarial.

Los Bancos que hayan modificado su denominación social deberán presentar certificación de dicha modificación extendida por el Registrador Mercantil General de la República, con el objeto de comprobar dicho cambio.

La validez de la prohibición de enajenar un bien Inmueble en contratos de crédito, es aplicable únicamente a bancos o instituciones de crédito que operan en el país autorizadas por la superintendencia de bancos.

- Procesos sucesorios.

- Procesos extrajudiciales.

Se encuentra estipulado en el Artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, el Notario está obligado a faccionar testimonio de las partes conducentes del Proceso Sucesorio Extrajudicial con el objeto de presentarlo a los registros correspondientes.

El notario deberá insertar en el testimonio que compulse, lo siguiente:

- Procesos intestados.

Auto declaratorio de herederos; liquidación fiscal; procesos testamentarios; auto de declaratoria de herederos; liquidación fiscal; testimonio del testamento debidamente inscrito en el Registro de Propiedad; en los procesos sucesorios intestados y testamentarios se deberá presentar en original nota dirigida al Registro General de la Propiedad, por la oficina liquidadora del impuesto de herencias, legados y donaciones.

- Procesos judiciales.

En los procesos sucesorios judiciales o reconocimiento de herederos, según corresponda, deberá presentarse:

Certificación del auto de declaratoria de herederos, o reconocimiento de herederos según corresponda; liquidación fiscal; nota dirigida al Registro General de la Propiedad por la oficina liquidadora del impuesto de herencias, legados y donaciones; testimonio del testamento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, si fuere el caso.

- Ampliación de auto de declaratoria de herederos.

El Registro deberá inscribir las operaciones que se soliciten en virtud de ampliación del auto de declaratoria de herederos, dentro de los diez años de la

declaratoria y siempre que conste que el auto original se dictó sin perjuicio de tercero de igual o menor derecho.

- Escrituras autorizadas con la antefirma: "Por mi y ante mi" y escrituras donde Deberán comparecer las partes.

De conformidad con el ordenamiento legal el Notario puede autorizar escrituras con la frase "Por mi y ante mi", antes de la firma en los siguientes casos:

Ampliación o aclaración de instrumentos públicos cuando se refieran a cuestiones de forma y no afecte el fondo del contrato o acto, de lo contrario, será necesaria la comparecencia de todos los otorgantes que hayan intervenido.

- Otros datos personales de los comparecientes, distintos de sus nombres y apellidos.
- La indicación de haber tenido a la vista el, título de propiedad del inmueble objeto del contrato.
- Los documentos que acrediten la representación.
- La indicación del único apellido del compareciente.
- Cartas de pago, cuando el acreedor sea el mismo notario.

Será necesaria la comparecencia de los otorgantes cuando la ampliación se refiera a los siguientes casos:

- Nombres y apellidos de los otorgantes.
- Precio o valor estimado.
- Declaración de gravámenes o limitaciones,
- Identificación de los bienes muebles e Inmuebles.
- Medidas superficiales, lineales y rumbos de inmuebles o fracciones desmembradas.
- Fecha del instrumento público.

- Solicitudes.

Las solicitudes que se presenten al Registro para la inscripción de alguna operación, anotación, o cancelación se deberá presentar en la forma siguiente:

- Solicitud escrita del interesado con firma legalizada.
- Solicitud firmada y sellada por Notario a ruego y por encargo del interesado.

Para efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad se podrán inscribir solicitudes relativas a:

- Cancelación por prescripción, de conformidad con el Artículo 1170 Código Civil, excepto anotaciones penales, que serán canceladas por orden judicial.
- Cancelación de usufructo vitalicio por fallecimiento del usufructuario acompañando certificación de la partida de defunción original.
- Cancelación de inscripción de promesa de compraventa por vencimiento del plazo.
- Identificación de persona, adjuntando el documento en que conste la anotación efectuada en el Registro Civil respectivo.
- Inmovilización voluntaria, ésta si es necesaria que se presente con firma legalizada y además la impresión digital y fotocopia de cédula de vecindad.

- Duplicados.

Todo documento presentado al Registro deberá presentarse con su respectivo duplicado legible, sellado y firmado en original, aún en el caso de reingreso. Según lo estipulado en el Artículo 69 del Código de Notariado.

No será necesario presentar duplicado:

- Documentos que se presenten con el fin de que sean razonados por estar ya inscrito el mismo.

- Documentos presentados con el objeto de que se rectifique la razón Registral por haberse incurrido en error .

- Impuestos.

En lo referente al pago del Impuesto al Valor Agregado en contratos inscribibles en el Registro debe tomarse en cuenta lo siguiente: En la compraventa de muebles e inmuebles, cuando el vendedor no sea contribuyente del IVA el pago del impuesto se cubrirá en efectivo, o bien adhiriéndole al primer testimonio los timbres fiscales, en el primer caso, el Notario deberá indicar la cantidad del impuesto cubierto y deberá acompañar fotocopia legalizada del recibo correspondiente, en el segundo caso el Notario deberá indicar en la razón del testimonio el monto del impuesto, la cantidad de timbres fiscales, y el valor de cada uno.

En la compraventa de inmuebles, cuando el vendedor sea contribuyente del IVA y su actividad sea la venta y construcción de inmuebles, no será necesario que se adjunte factura al testimonio del instrumento respectivo, en el testimonio el Notario deberá indicar el monto que generó y la identificación pormenorizado de la factura respectiva.

En ambos casos el pago del impuesto deberá efectuarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la autorización de la escritura respectiva.

En relación con la exención fiscal por venta de viviendas y lotes urbanizados contemplada en el inciso 12 inciso 7 de la ley del IVA (reformado con el Artículo 4 Decreto 142-96 del congreso de la República) deberá hacerse constar en la escritura pública lo siguiente:

- Para la adquisición de la vivienda.

- Se debe indicar claramente que el inmueble se adquiere exclusivamente por la vivienda.
- Que la construcción del inmueble no sea mayor de sesenta metros cuadrados, para lo cual debe hacerse constar la medida exacta de la construcción del inmueble.
- El adquirente deberá acreditar que tanto él como su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles, por medio de la constancia de carencia de bienes extendida por la institución respectiva.
- El precio del inmueble, no podrá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares (\$17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta.

Para la adquisición de lotes urbanizados:

La declaración expresa de que el lote objeto del contrato cuenta con los servicios básicos estipulados en la ley o bien que pertenece a una lotificación. Que el lote posea una extensión no mayor de ciento veinte metros cuadrados, haciendo constar la extensión exacta o la declaración que no excede del máximo estipulado en la ley. El adquirente deberá acreditar que tanto el como su núcleo familiar carecen de vivienda propia y lo comprobará con la constancia de carencia de bienes. El precio no podrá exceder del equivalente en quetzales de diecisiete mil quinientos dólares (\$17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta.

- Otros impuestos.

No se podrán operar cartas de pago otorgadas por el representante de una mortal si no se cubre el impuesto hereditario.

En las cesiones de derechos de crédito se deberá cubrir el tres por ciento (3%) mensual.

En los contratos de permuta se deberá cubrir el IVA y la base será el valor de cada bien.

En las promesas de venta se cubrirán timbres fiscales por el tres por ciento (3%) sobre el valor del contrato. En el caso de promesa de compraventa de bienes inmuebles se cubrirán cincuenta quetzales en timbres fiscales.

3.5 La necesidad de crear criterios de calificación registral acorde a la realidad guatemalteca.

La calificación registral, en el Registro General de la Propiedad de la zona central, se convierte muchas veces en un trámite burocrático, por que se toman criterios antojadizos, por parte de las personas encargadas de calificar las operaciones registrales, al tener su propio criterio, no cumpliendo tácitamente lo que se establece en la ley, no existe una unificación, de dichos criterios.

Este hecho hace necesario, que el criterio registral, se unifique en una ley específica, destinada a velar por la seguridad jurídica, así como el correcto funcionamiento del Registro de la Propiedad. Como se ha evidenciado a lo largo de esta investigación se determinó que es necesario, legislar al respecto, en vista que no se tiene como único criterio la ley, sino que se utilizan criterios derivados de las autoridades del Registro.

CONCLUSIONES

1. La mayoría de errores cometidos por el Registro General de la Propiedad son causados por la falta de unificación de criterios registrales.
2. Cuando se comete un error imputable al operador por mala aplicación de un criterio registral, no se reintegra lo que se cobró en concepto de honorarios por rechazo del testimonio violentando el principio de economía.
3. Los operadores de las inscripciones registrales en el Registro General de la Propiedad, en su mayoría no tienen conocimiento pleno de las leyes de la materia por no ser profesionales del derecho.
4. Los estudiantes y los profesionales del derecho, en su mayoría, desconocen la forma en que el Registro de la Propiedad, califica los testimonios y demás documentos que se presentan.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Registrador General de la Propiedad con su departamento jurídico, unifiquen los criterio registrales, para que la calificación sea regida por un solo criterio.
2. Cuando se cause un error, producido por mala aplicación de un criterio registral, el Registro de la Propiedad deberá reintegrar al usuario lo que pago en concepto de honorarios en su totalidad, por no ser imputable al usuario.
3. Los operadores de las inscripciones registrales en el Registro General de la Propiedad, deberían de ser profesionales del derecho, para que se aplique correctamente los distintas leyes así como los Códigos que regulan de alguna manera la actividad registral.
4. Es necesario que el Registro de la Propiedad, siendo una institución tan importante en el campo del derecho, cuente con los instructivo adecuados, para una mejor comprensión de la calificación registral.

BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 14a.ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1972. 850 págs.

CARRAL, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 10a. ed. México: Ed. Porrúa, 1988. 750 págs.

NÚÑEZ LAGOS, Rafael. **Instituciones de derecho registral**. 2a. ed. México: Ed. Porrúa, 1982. 460 págs.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas jurídicas y sociales**. 10a.ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1981. 840 págs.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. 9a.ed. Barcelona, España: Ed. Aries, 1983. 480 págs.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente. 1986.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto ley 106, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto ley 107, 1964.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 314, 1946.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la Republica de Guatemala, Decreto 2-89, 1989.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 359-87, 1987.

Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 339-96

Arancel de Abogados, Árbitros, Procuradores, Mandatarios Judiciales, Expertos, Inventores y Depositarios. Decreto 111-96 del Congreso de la República.

Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados. Decreto 62-97 del Congreso de la República.

Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos. Decreto Ley 82-84.

Ley de titulación supletoria. Decreto 49-79 del Congreso de la Republica.

Ley de parcelamientos urbanos. Decreto 1427 del Congreso de la República.

Ley de rectificación de área. Decreto Ley 125-83.

Ley de rectificación de área. Decreto Ley 125-83.

Ley de vivienda y asentamientos humanos. Decreto 120-96 del Congreso de la República.