

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

SISTEMAS Y PRINCIPIOS RECTORES DE LOS REGISTROS  
PUBLICOS DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA



Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Juridicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

MANUEL ANTONIO ACOSTA MORALES

Previo a optar al Grado Academico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

y a los Titulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, febrero de 1994

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

DL  
04  
T(1470)

JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizabal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN  
TECNICO PROFESIONAL

DECANO	Lic. Ronán Arnoldo Roca Menéndez
EXAMINADOR	Lic. Edgar Enrique Lémus Orellana
EXAMINADOR	Lic. Ricardo Díaz Díaz
EXAMINADOR	Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
SECRETARIO	Lic. Leonel Ponciano León

NOTA: "Unicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).



2214-92

Guatemala, 29 de junio de 1992.

Licenciado  
Cipriano Francisco Soto Tobar, Decano  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
SECRETARÍA

29 JUN 1992

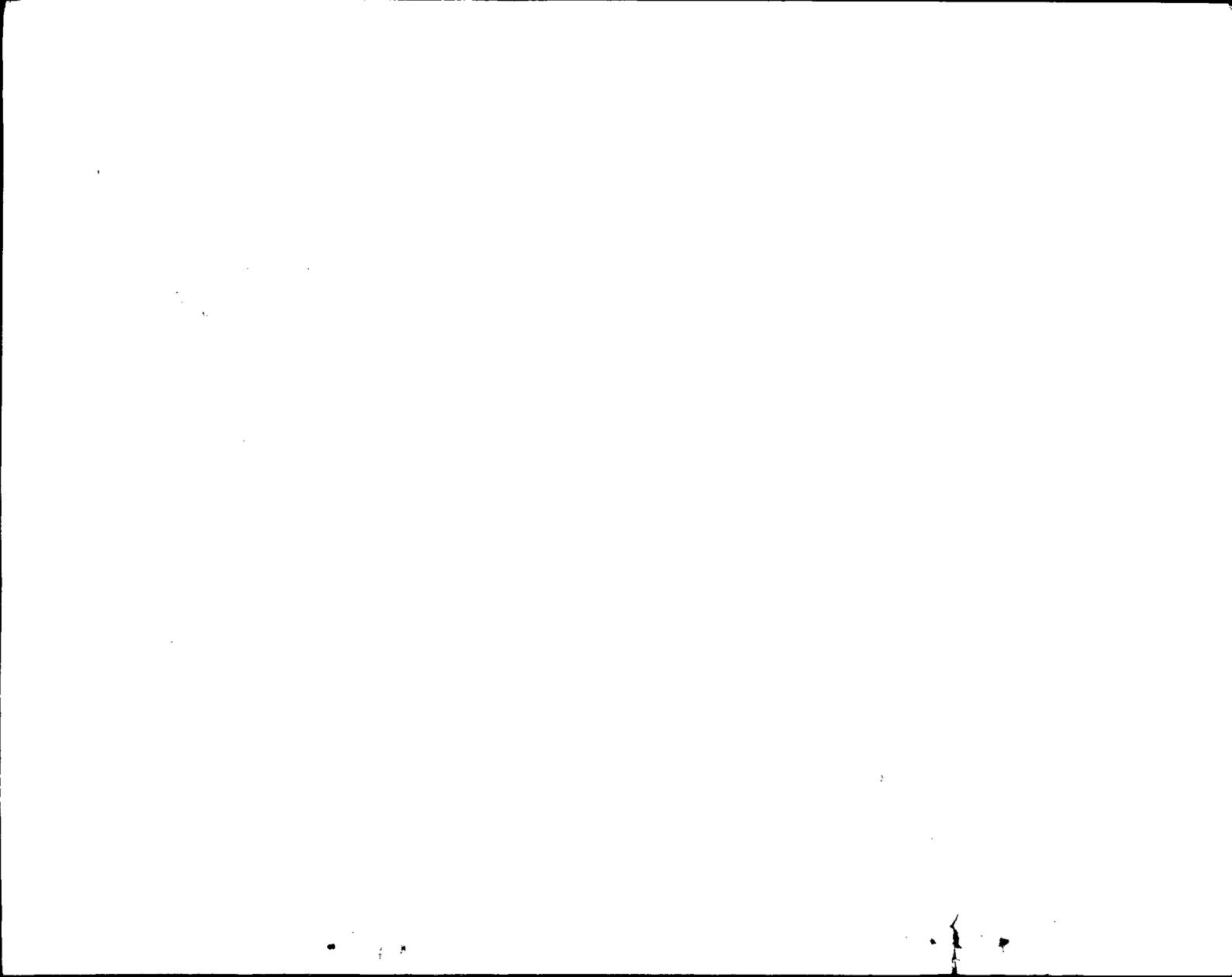
RECEBIDO  
Bases *[Signature]*  
OFICIAL *[Signature]*

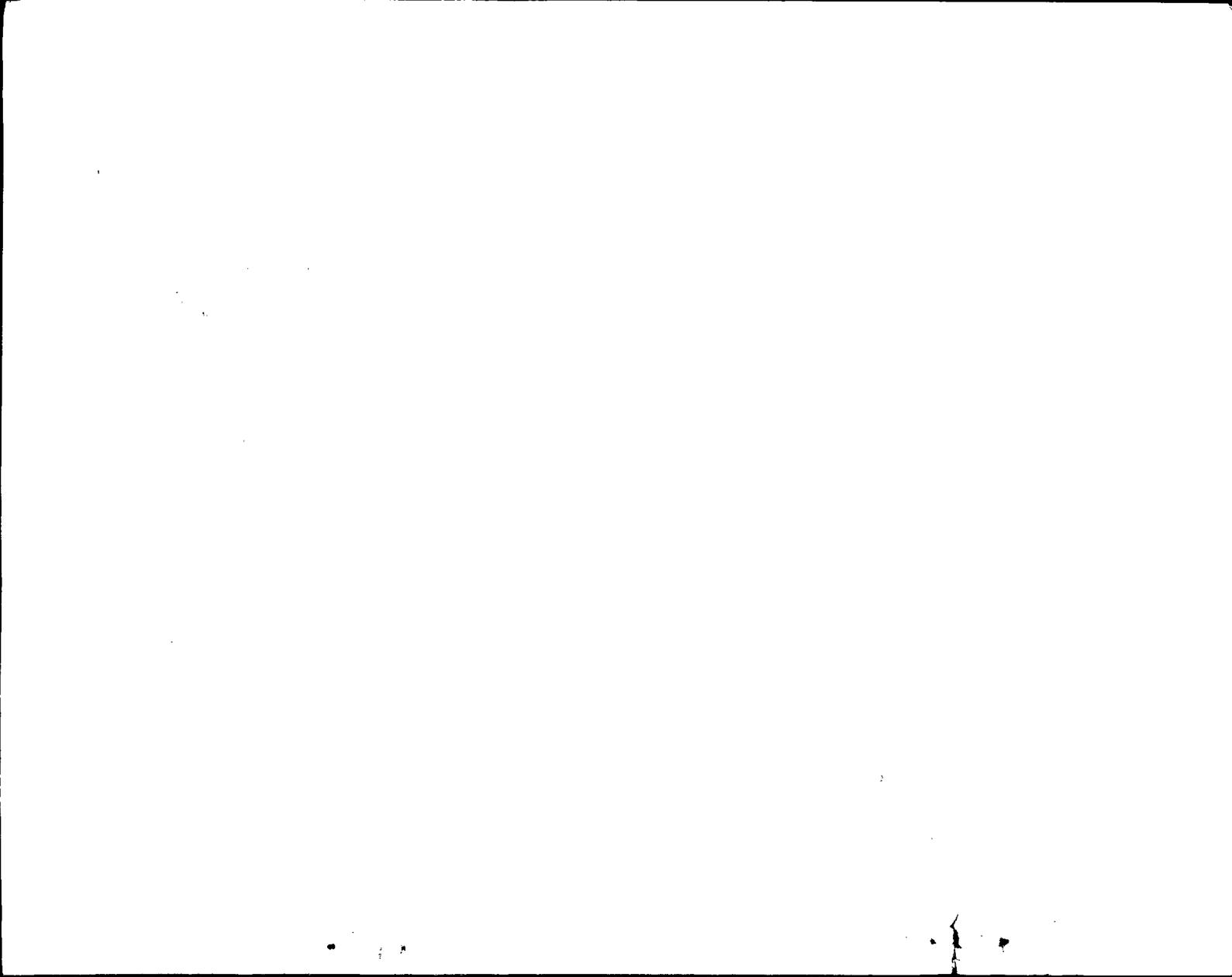
Señor Decano:

Por este medio le manifiesto que he asesorado al Bachiller **MANUEL ANTONIO ACOSTA MORALES**, en la redacción de su trabajo de tesis denominado **SISTEMAS Y PRINCIPIOS RECTORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, opinando que el contenido de dicha investigación es interesante y contentiva de observaciones y sugerencias importantes. Siendo que el trabajo en mención cumple a cabalidad los requisitos exigidos por el reglamento respectivo, estimo que puede continuarse con la tramitación de rigor.

Respetuoso,

Lic. Juan Francisco Flores Juárez  
Asesor





**Lic. Marco Aurelio Alveño Ovando**

ABOGADO Y NOTARIO

6a. Avenida "A" 15-21, Zona 1

OFICINA: 4, 1er. Nivel

Teléfono: 26352

Guatemala, Guatemala, C. A.

17 de enero de 1,994

285-94

Licenciado Juan Francisco Flores Juárez  
Decano de la Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
SECRETARIA

26 ENE. 1994

RECIBIDO  
Horas: 13 Minutos: 50  
OFICIAL

Estimado señor Decano:

De manera atenta me permito comunicarle, que en atención a la providencia dictada por ese Decanato el 13 de octubre de 1,993, he procedido a revisar, con sumo interés, el trabajo de tesis presentado por el Bachiller Manuel Antonio Acosta Morales, el cual, debido a la amplitud con que es tratado el tema, sugiero se titule "SISTEMAS Y PRINCIPIOS RECTORES DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA".

En mi opinión dicha tesis debe aprobarse y ordenar su impresión, para ser discutida en el examen público de mérito, por las siguientes razones:

I) Desde el punto de vista metodológico, la investigación realizada por el Bachiller Acosta Morales, llena los requisitos técnicos que este tipo de trabajos requiere.

II) El trabajo contiene aportes importantes en el campo registral, conclusión a la cual arribamos después de hacer un análisis del mismo, que resumimos en los siguientes términos:

1. En el Capítulo I el proponente trata lo relativo a los Sistemas Registrales; y partiendo de lo general a lo particular, principia por despejar la duda de si en nuestro sistema jurídico el Derecho Registral constituye una rama específica. Pasa luego a referirse a los diversos sistemas registrales, partiendo del análisis doctrinario, analizando los criterios que han servido para establecer los mismos, tanto desde el punto de vista geopolítico, como desde el ámbito de la inscripción. Es importante señalar que el autor no se queda únicamente en el análisis doctrinario, sino sustenta criterio propio respecto a qué sistemas se aplican en los diversos Registros Públicos en Guatemala, lo cual, de por sí, es un buen aporte.

2. En el Capítulo II, se refiere a los Principios Rectores de los Registros Públicos, haciendo un exhaustivo análisis de cada uno, desentrañando, cuando ha sido necesario, las raíces históricas de los mismos. En esta parte, también, el autor no se queda en el estudio de la doctrina, sino hace valiosos aportes en la aplicación de dichos principios dentro del panorama registral guatemalteco.

**Lic. Marco Aurelio Alveño Ovando**

ABOGADO Y NOTARIO

6a. Avenida "A" 15-21, Zona 1

OFICINA: 4. 1er. Nivel

Teléfono: 26352

Guatemala, Guatemala, C. A.

3. El trabajo culmina con el Capítulo III, en el cual Acosta Morales cubre lo relativo a los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala, lo que hace con profundidad, llegando a conclusiones y recomendaciones válidas, que vienen a ser valiosísimos aportes en esta especial materia.

III. Después de analizar detenidamente el trabajo en mención, me permito hacer las siguientes recomendaciones:

1. Vista la Carta Curricular que actualmente se desarrolla en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, para las profesiones de Abogado y Notario, no encuentro ningún curso ni seminario que se refiera al Derecho Registral. En virtud de lo cual, y considerando que el trabajo es de mucha utilidad para estudiantes de los cursos de Notariado, creo oportuno y necesario que nuestra Facultad publique tan importante trabajo de tesis.

2. La tesis es de mucha importancia como obra de consulta, para funcionarios y trabajadores de los diversos Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala, por lo que, de ser posible, deberían los funcionarios de los mismos aunar esfuerzos para hacerla llegar a su personal.

3. Creo, también, que es un trabajo que puede servir de mucho en el ejercicio de la profesión del Notariado, desde luego en lo que atañe a la cuestión registral, campo, me atrevo a decir, poco explorado en nuestro medio, por lo que estimo que el Instituto de Notariado debe de tomarlo en cuenta para sus publicaciones futuras, a fin de ponerlo a disposición de los colegas notarios.

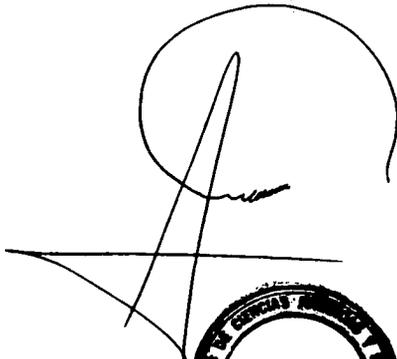
Esperando haber cumplido con la misión que se me encomendó, lo cual ha sido para mi un alto honor, me suscribo de usted muy cordialmente,

  
Lic. Marco Aurelio Alveño Ovando



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, enero veintisiete, de mil novecientos noventi-  
cuatro. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
impresión del trabajo de tesis del Bachiller MANUEL ANTO-  
NIO ACOSTA MORALES intitulado "SISTEMAS Y PRINCIPIOS RECTO-  
RES DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA".  
Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesion-  
ales y Público de Tesis. -----






## DEDICATORIA

Esta tesis la dedico a mi Patria, en cuyos laureles la deposito, con toda humildad.

De igual manera constituye, este trabajo, un homenaje a la Universidad de San Carlos de Guatemala, por su inquebrantable defensa a la democracia, la libertad y su autonomía; a mi Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, a quien, en el correr de sus aulas, debo, modestamente, mi formación profesional.

La dedico, asimismo, a los Maestros que me orientaron con deferencia en mi carrera universitaria, especialmente, a la memoria de los Licenciados Carlos René Recinos Sandoval y Alfonso Domínguez Estrada. A todos mis amigos que siempre me han profesado su aprecio y cariño.

No puedo dejar de hacer constar la colaboración prestada por los distinguidos jurisconsultos guatemaltecos, al asesor y revisor de esta tesis, a quienes robé horas al descanso. A ellos, mi más caro agradecimiento.

También la dedico a mis hermanos, a mis hijos, producto de mi más profundo ser, con amor, a mi esposa, compañera ejemplar en el largo caminar.

Es, al mismo tiempo, un homenaje a la memoria de mi padre Benito Acosta Corado, y en forma especialísima a mi madre Cristina Morales Gómez, quien siempre me inculcó,

con su ejemplo, cuáles son los más altos valores a que debe aspirar y cultivar el hombre, a ellos, ofrenda sobre sus tumbas como un reconocimiento a sus desvelos y amor filial.

## INDICE

Página

### CAPITULO

#### INTRODUCCION

#### I. SISTEMAS REGISTRALES.

1.	Aspectos Generales del Derecho Registral.	1
2.	Sistemas Registrales.	4
2.1	Concepto de Sistema Registral.	4
2.2	Clasificación de los Sistemas Registrales.	5
2.2.1	Sistemas Registrales Según el Lugar en que se Establezcan.	6
2.2.1.1	Sistema Difusivo o Descentralizado.	7
2.2.1.2	Sistema Medio o Ecléctico.	7
2.2.1.3	Sistema Concentrativo o Centralizado.	9
2.2.2	Sistemas de Registro Según la Forma en que la Inscripción o Registro se realiza.	10
2.2.2.1	Sistema Francés.	11
2.2.2.2	Sistema Alemán.	16
2.2.2.3	Sistema Australiano.	21

#### II. PRINCIPIOS RECTORES DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA.

1.	Aspectos Generales.	29
2.	Principio de Publicidad.	31
2.1	Concepto de Publicidad.	31
2.2	Breve Referencia Histórica del Principio de Publicidad.	39
3.	Principio de Rogación o Instancia.	59
4.	Principio de Calificación y Legalidad.	62
5.	Principio de Inscripción.	67
6.	Principio de Prioridad o de Rango.	70
7.	Principio de Tracto Sucesivo.	72
8.	Principio de Determinación o Especialidad.	74
9.	Principio de Fe Pública Registral.	76
10.	Principio de Legitimación.	79
11.	Principio de Consentimiento.	82

### III. REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA.

1.	Aspectos Generales.	85
2.	Registro General de la Propiedad.	88
2.1	Denominación y Concepto.	88
2.2	Esbozo Histórico.	90
2.3	De los Registradores.	99
2.4	Libros que se llevan en el Registro, sus errores y rectificaciones.	103
2.5	Títulos sujetos a inscripción.	108
2.5.1	Inscripciones ordinarias o comunes.	108
2.5.2	Inscripciones especiales.	110
2.6	De las anotaciones y sus efectos.	114
2.7	De las Cancelaciones y Certificaciones del Registro.	116
2.7.1	Efectos jurídicos de las cancelaciones.	116
2.7.2	Certificaciones.	117
2.8	Procedimiento para inscripción de documentos y expedición de certificaciones.	118
3.	Registro Mercantil General de la República.	120
3.1	Breve referencia histórica.	120
3.2	De los libros que se llevan.	124
3.3	De las Inscripciones, Modificaciones y Cancelaciones.	125
3.3.1	De las Inscripciones.	125
3.3.1.1	De las sociedades mercantiles.	126
3.3.1.2	De las Empresas Mercantiles.	130
3.3.1.3	De Comerciantes Individuales.	131
3.3.1.4	Auxiliares de Comercio.	133
3.3.1.5	Mandatos.	135
3.3.2	De las Modificaciones.	135
3.3.3	De las Cancelaciones.	137
4.	Registro de la Propiedad Industrial.	138
4.1	Breve referencia histórica.	138
4.2	De los libros que se llevan.	140
4.3	De las Inscripciones.	142
4.3.1	Principios registrales que rigen las inscripciones.	142
4.3.2	Principales Inscripciones.	146
4.3.2.1	Marcas.	146
4.3.2.2	Nombres Comerciales.	148
4.3.2.3	Expresión o Señal de Propaganda.	150
4.3.2.4	Traspaso o Cambio de Nombre.	154
4.3.2.5	Licencia de Uso.	155
4.3.2.6	Patente de Invención.	156

5.	Registro de Obras Literarias. Cientificas y Artisticas.	162
5.1	Aspectos Generales.	162
5.2	Del Registro.	165
6.	Conclusiones y Recomendaciones.	171
6.1	Conclusiones.	171
6.2	Recomendaciones.	173
BIBLIOGRAFIA		175

## INTRODUCCION

Durante el tiempo que he cursado estudios en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala, me he dado cuenta de que no se nos proporcionan los suficientes conocimientos teórico-prácticos, que nos permitan conocer, aún en forma general, lo relativo a la actividad registral, esto, quizá, por no estar contemplado el Derecho Registral como curso ni seminario en el curriculum de la carrera de Abogado y Notario.

Esto motivó, en principio, que nos diéramos a la tarea de realizar una investigación, como trabajo de tesis de grado, relativa al problema planteado, con el fin de aportar, en la medida de nuestras posibilidades, conocimientos sobre esta materia, que sirvan para suplir el vacío existente en este ámbito.

La investigación se extendió de lo bibliográfico, a la observación y entrevistas con funcionarios de los diversos Registros Públicos de la Propiedad, a quienes agradezco en sumo grado, la colaboración prestada y que sirvió para sustentar aún más el estudio sobre tan importante materia.

Consideramos que los aportes que podemos hacer, apunta en dos sentidos, a saber: hacia la actividad docente para estudiantes de nuestra Facultad, y con fines prácticos para funcionarios y empleados de los diversos registros y para

notarios cuyo ejercicio profesional tiene relación con esta materia.

Si los fines propuestos se logran, consideramos haber cumplido con el objeto que nos trazamos al incursionar en tan importante campo del Derecho.

## CAPITULO I

## SISTEMAS REGISTRALES

## 1. ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL.

Creemos conveniente, antes de abordar lo concerniente a los diversos sistemas registrales, referirnos, aunque sea en términos breves, a algunos aspectos importantes del denominado Derecho Registral.

Lo primero que conviene resaltar es lo relativo al vocablo "Registral", el cual para algunos autores especialistas en la materia sólo constituye una palabra nueva, aún no incorporada en su totalidad a los diversos diccionarios de la Lengua Española. Así vemos que Molinario se expresa, sobre este particular, en los siguientes términos: "El vocablo "registral" constituye un neologismo que no ha sido aun receptado por el Diccionario de la Lengua Española tal como resulta en la última edición de éste, realizado en el año 1970. Sin embargo, como tiene carta de ciudadanía en los ambientes forenses y notarial y de la registración inmobiliaria, lo vamos a utilizar entendiendo por registral todo lo concerniente a la registración de personas, bienes, actos, hechos, documentos y derechos a fin de que lo registrado produzca los efectos y las consecuencias jurídicas previstas por la ley".

1/

---

1/ Alberto D. Molinario, y otros, Curso de Derecho Registral Inmobiliario, P.9.

Por el momento establezcamos nuestro criterio: usaremos el vocablo "registral" porque en nuestro medio ya ha tomado carta de naturaleza en los ámbitos de los diversos registros, y los funcionarios y notarios lo aplican en los mismos términos que los indicados por Molinario. Dicho en otras palabras, su uso se ha hecho común en el medio registral guatemalteco, por lo que es oportuno y conveniente emplear el vocablo tal como se ha indicado.

Otro aspecto que llama la atención es la determinación de si el Derecho Registral es una rama específica dentro del sistema jurídico guatemalteco. Veamos: Para que una rama del Derecho adquiriera la categoría de tal, es menester que tenga su objeto propio de estudio y sistematización, que se diferencie de las otras ramas del Derecho.

Tratemos de ahondar más en el problema. Para que una rama del Derecho llegue a constituirse con ese carácter, es necesario, en primer lugar, que las relaciones sociales reguladas por estas normas, formen en su conjunto, y a consecuencia de sus cualidades específicas "un complejo que se diferencie por su carácter de otros grupos de relaciones sociales; y en segundo lugar, que dicho complejo de relaciones sociales necesite una regulación jurídica propia". 2/

El problema se nos presenta con grados de dificultad, que merece aclarar; el Derecho Registral, en nuestra opinión, no constituye

---

2/ Alexandrov, M. G., y otros, Teoría del Estado y el Derecho., pp. 344 y 345.

un conjunto de normas separadas de otras normas en el sistema jurídico nuestro; así, por ejemplo, encontramos normas registrales en el Código Civil, en el de Comercio, Procesal Civil y Mercantil, Notariado, en el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, etc.

Pero, no obstante no haber un conjunto de normas separadas de otras normas del Derecho Guatemalteco, lo cierto del caso es que sí tiene un objeto propio, a saber: En sentido amplio, regular todos los actos, contratos, hechos y derechos registrales. Y es que cuando nos referimos al Derecho Registral no lo hacemos como sinónimo del Registro General de la Propiedad, como impropiamente suele pensarse, sino que abarca o comprende a todos los hechos, actos, contratos, derechos y personas que, de acuerdo con nuestra legislación, son susceptibles de ser registrados, para que cobren eficacia jurídica.

Por ello, y con razón, el Derecho Registral se define como: "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar: los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas". 3/

Como vemos, la legislación nuestra no tiene ninguna teoría general del Derecho Registral, sin embargo, convergen algunas

---

3/ Alberto D. Molinario. Op. Cit., p. 15.

4

normas y principios comunes en los distintos registros públicos, entre ellos: Los de prioridad, inscripción, publicidad, calificación, legalidad, fé pública, determinación, legitimación, tracto sucesivo y consentimiento, etc., que van moldeando su objeto propio.

## 2. SISTEMAS REGISTRALES.

### 2.1. Concepto de Sistema Registral.

El Derecho Registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuese por los sistemas registrales, que adecúan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal Derecho no tendría posibilidad de realización.

Conviene, entonces, saber qué entendemos por sistema registral. La acepción hace referencia a un conjunto de principios y normas que entrelazados forman un cuerpo doctrinario, tendiente a lograr determinada finalidad.

En este orden de ideas, Cabanellas indica que es un "Conjunto de principios, normas o reglas, lógicamente entrelazadas entre sí, acerca de una ciencia o materia". 4/

---

4/ Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VI, p. 187.

Hay autores que cuando hablan de sistema registral, lo refieren con exclusividad al Registro de la Propiedad Inmueble, sin ampliarlo o expanderlo a los demás registros públicos, quizá esto se deba a que la génesis del Registro y sus sistemas está muy ligado a la propiedad inmobiliaria. Así, por ejemplo, Roca Sastre al abordar el tema indica que: "Al hablar de sistema de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, hay que referirse a lo relativo a la transmisión y gravamen, o sea situarse en el campo estricto del Derecho Inmobiliario". 5/

Nosotros consideramos que es conveniente formular un concepto de sistema registral en general, para luego llegar al sistema registral de la propiedad inmueble, que históricamente es el que más se ha desarrollado.

En ese sentido podemos decir que entendemos por sistema registral al conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al Derecho inherente a esta materia.

## 2.2. Clasificación de los Sistemas Registrales.

La evolución de las instituciones jurídicas que tienen relación con el Derecho Registral, ha despertado el

---

5/ Ramón María Roca Sastre. Derecho Hipotecario. Tomo I, p. 100.

interés en la doctrina y en la práctica de los diversos países, de adoptar algunos criterios para el establecimiento de registros públicos. De allí que la clasificación más difundida es la que se ha hecho tomando en cuenta situaciones geográfico-político y de densidad poblacional y las que se refieren a la forma de realizar las operaciones registrales.

Así podemos clasificar los sistemas registrales en dos grandes grupos: de acuerdo con el lugar en que se establezcan, que bien puede denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico, y los que se determinan tomando en cuenta la forma en que la inscripción se realiza.

#### 2.2.1. Sistema Registral Según el Lugar en que se Establezcan.

Algunos países bajo el influjo de sus particulares estructuras jurídico-política, han adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia o reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población; es decir, Estados Federados o Estados Unitarios, para éstos lo más reducido, para aquéllos lo extenso.

En síntesis, la organización y sistematización de registros, gira en razón e influencia de las circunstancias geopolítico-jurídico de cada país. Por lo tanto, estos sistemas registrales varían según las ventajas o beneficios que les dispensen sus propias legislaciones,

de donde se colige que la organización estatal influye en la organización registral.

#### 2.2.1.1. Sistema Difusivo o Descentralizado.

A este sistema difusivo denominémosle descentralizado, por establecer asientos o registros en todos los pueblos o ciudades en donde existan autoridades locales, por ejemplo: Secretarios de ayuntamientos en quienes recae la responsabilidad y custodia de todo cuanto obra inscrito, en forma tal que, perfilan ser parecidos al mismo sistema empleado para los registros civiles que operan en Guatemala a nivel nacional. Este sistema, ante todo, es aplicado en Estados de extenso territorio y densa población, aunque ello no implica que se pueda aplicar, también, en Estados Unitarios, especialmente en los registros de personas (registros civiles, de ciudadanos, etc.).

#### 2.2.1.2. Sistema Medio o Ecléctico.

Este sistema se ubica en una posición ecléctica, toda vez que recoge tanto el sistema difusivo como el concentrativo; es conciliador de ambos sistemas y, se denomina así por establecer registros exclusivamente en las ciudades o cabeceras departamentales más importantes o de mayor

influencia económica.

En cuanto a inmuebles y muebles identificables, es el sistema que rige en Guatemala, por existir un Primer Registro con sede en la ciudad capital, y un Segundo Registro con asiento en la cabecera departamental de Quetzaltenango, a los cuales les compete su propio ámbito territorial o jurisdicción, facultados para registrar todo cuanto acto o contrato sea menester tutelar y robustecer con la seguridad jurídica que entraña a cada registro. Por lo tanto, en la actualidad, gran parte del territorio nacional se encuentra registrado en cada uno de los registros públicos nuestros.

"Por ministerio de la ley del 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936" 6/, se han distribuido cierto número de departamentos para cada registro, con el fin de que produzcan la fiel seguridad jurídica a que están llamados, correspondiéndole al Primer Registro de la propiedad, Zona Central, los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, El Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

El Segundo Registro comprende los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

---

6/ Antonio Rivera Toledo. Boletín del  
Registro de la Propiedad. No. II, p.40.

Toda inscripción u operación no debe realizarse en institución registral distinta a la que la ley ha previsto como jurisdiccional, ya que cada uno de ellos tiene estipulada su propia porción territorial para su funcionamiento.

Si hubiere duda respecto a qué Registro corresponde la operación registral de una finca, por estar enclavada en dos o más departamentos, nuestro ordenamiento legal lo resuelve así: a) se inscribirá donde estuviere ubicada la casa de habitación o las oficinas principales del titular del derecho; b) en su defecto, en el Registro del departamento donde estuviere ubicada la mayor parte del terreno; y c) en ausencia de casa u oficina, el interesado la inscribirá en cualquiera de los departamentos en que esté situada la finca; aplicando así el principio de determinación.

Como lo referimos en párrafos precedentes, antiguamente en Guatemala se crearon varios registros de la propiedad inmueble, con su respectivo perímetro de acción: En la ciudad Capital, Jutiapa, Jalapa, Cobán, Quetzaltenango y San Marcos, de donde se infiere que se tendía a aplicar el Sistema Difusivo.

#### 2.2.1.3. Sistema Concentrativo o Centralizado.

Este sistema contiene sus propias peculiaridades, toda vez que reúne en una sola zona varias circunscripciones departamentales en un Registro Unico, es decir, toda una región o zona o, bien, toda una nación, contenida en un solo Registro. En materia inmobiliaria es

típico ejemplo para este sistema, el Australiano, al cual nos referiremos posteriormente.

Este sistema de Registro Unico presenta algunos inconvenientes, a saber: a) paraliza o estatiza el tráfico jurídico; b) los interesados, en sus gestiones, quedan sometidos a distancias poco comedidas; c) las inscripciones u operaciones, a la postre, resultarían sumamente gravosas u onerosas, y d) la centralización en un solo Registro de toda la contratación inmobiliaria del país puede producir fuerte congestión e irregularidad en la marcha de la oficina donde el tráfico jurídico sea numeroso.

### 2.2.2 Sistemas de Registro según la Forma en que la Inscripción o Registro se realiza.

En la doctrina se hace una clasificación partiendo de este criterio, la cual en determinado momento puede desorientarnos. Así, por ejemplo, se habla de "Sistema de Transcripción", "Sistema de Folio Personal" y "Sistema Francés", cuando como veremos, lo más indicado es tomar una sola denominación de éstas para no llamar a confusión.

También al "Sistema Alemán" se le suele llamar "Sistema de Folio Real", y al "Sistema Australiano", se le ha dado en llamar "Sistema Torrens" en homenaje a su autor y, por los efectos que produce, "Sistema de la Fuerza Probante" o "Sistema de la Eficacia Registral".

En nuestra opinión, por la forma de la inscripción o de registro en que se realiza la operación de actos, contratos y derechos, refiriéndonos, más que todo, a la propiedad inmobiliaria, en este sistema, encontramos las siguientes clases: Sistema Francés, Sistema Alemán y Sistema Australiano. En ellos, como veremos encontramos las diferencias más marcadas que se dan entre los mismos, y establecemos cómo los diversos países se rigen fundamentalmente por cualquiera de los tres.

#### 2.2.2.1. Sistema Francés.

Lo denominamos así ya que su origen y desarrollo se ha realizado en Francia, adoptando algunas modificaciones, así, por ejemplo, en sus inicios se transcribía el documento registral íntegro, "pero ante el hecho experimental de las tareas que demandaba, la Ley de 1921 homologó el procedimiento, adoptando idéntico sistema que el seguido para el registro de las hipotecas; suplantó, así, la transcripción por el archivo del traslado o copia de la escritura". 7/

El trabajo de transcripción es extenso y agotador, por cuanto que el instrumento de mutación de la propiedad se transcribe íntegramente

7/ Argentino I. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Volumen 6, p. 464.

en el registro, es decir, se ciñe a un régimen de transcripción de documentos que se depositan y archivan en la institución registral, por riguroso orden alfabético de los nombres de los propietarios, o sea, que el Registro inmobiliario se lleva por nombres de personas y no por finca, por lo que la preeminencia publicitaria es con respecto a la persona y no el bien inmueble o cosa. "El sistema francés desconoce, pues, el folio real en sentido técnico registral, o sea como hoja abierta a cada finca en la que se encuentra el historial jurídico de la misma". 8/

Está claro que los parámetros legales mediante los cuales se lleva a cabo la registración en este sistema, no es por asientos u operaciones en libros registrales (tal como funciona en nuestro medio), sino en virtud de ir archivando una de las dos copias presentadas en la oficina pública, que debidamente coleccionadas, van encuadernándose formando libros para el efecto, procedimiento éste último que superó a la transcripción íntegra que antaño se hacía de los documentos compilados, lo cual vino a constituir un adelanto en el sistema francés.

Aun más, una de las dos copias se va conservando en la oficina, la que es numerada y rubricada en todas sus páginas, clasificada o coleccionada por su número, a fin de que quede archivada, encuadernada y formando libros, teniéndose por bien hecha, en esa forma, la transcripción; la otra copia le es

---

8/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., p. 113.

devuelta al interesado con la nota de haberse efectuado la transcripción. Las oficinas de transcripción funcionan mediante circunscripciones, a cargo de un funcionario (Registrador) llamado Conservador, quien anota en un libro-registro el haber recibido el documento presentado a transcripción.

Los actos registrables, para su operación, deben constar en documento público, pero son admitidos los documentos privados, previo a ser protocolizados en el Registro de algún notario. En consecuencia: a) "el acto es público, pues se hace con la intervención de un funcionario del Estado, que es el notario; b) el instrumento de mutación de la propiedad se transcribe en el registro, y por orden alfabético se indizan los nombres de los propietarios; c) el acto de constitución, modificación o cancelación de hipotecas, o de otros gravámenes, se inscribe en el registro, y se anota en el repertorio personal; d) los registros se forman con las copias de las ventas, permutas, donaciones, etc., y con los extractos de las hipotecas u otros derechos reales; y e) la publicidad es personal, esto es, a base de repertorios alfabéticos que enuncian el nombre y apellido y demás atributos personales del propietario; ésto es lo principal, lo accesorio son los extractos parcelarios traslativos o declarativos del dominio". 9/

Es oportuno advertir que este sistema de la transcripción o inscripción, por su carácter personal, puede aplicarse, en nuestro

medio, a algunos otros registros públicos, por ejemplo: al de ciudadanos, civil, mercantil, propiedad industrial, de obras literarias, científicas y artísticas, más no así para Registros de la Propiedad Inmueble y muebles identificables, pues, ciñéndonos exclusivamente a este último respecto, se le detectan algunas deficiencias, a saber:

- 1) Es personal y no real, es decir, se circunscribe a la inscripción por repertorio alfabético y no por la cosa u objeto que motiva el registro, lo que induce a creer que los terceros con interés en las inscripciones se encuentren desamparados jurídicamente, ya que un homónimo o un solo nombre omitido o mal escrito evidencia el grave inconveniente de este sistema, lo que hace que falte la base de una presunción de exactitud registral.
- 2) La lista de actos llamados a registro no agotan la esfera normal de publicidad registral, pues muchos, en tal forma, se quedan fuera de registro.
- 3) La registración, en última instancia, es facultativa por lo que buena cantidad de actos registrables no son presentados al Registro, por lo mismo cuando se realiza es solo por conveniencia.
- 4) Al no llevarse el registro por fincas sino por personas, mediante copia literal del título traslativo de dominio

(transcripción), se dejan al margen y sin poner en juego algunos principios que inspiran el Derecho Registral moderno, tales como: legitimación, fe pública registral, el de tracto sucesivo o continuo, calificación, especialidad y determinación.

- 5) Llevándose el Registro por repertorio alfabético de personas, se ignora el estado o vida jurídica de la finca, por lo tanto se desconoce el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral.
- 6) No existe calificación registral. El Registrador se limita a archivar los documentos presentados, sin someterlos a examen previo acerca de su legalidad.
- 7) No es intérprete de la instrumentación jurídica cuya inscripción se solicita, sino copista o compilador mecánico en trabajos de rutina y de carácter administrativo.

Tal como hemos examinado este sistema, notamos que es totalmente diferente al que funciona en nuestro medio registral guatemalteco, ya que los vicios de que adolece lo hacen ser un sistema registral poco adecuado o nada recomendable en cuanto a la propiedad inmueble se refiere, por los débiles efectos de la inscripción, insuficiente para garantizar la contratación de inmuebles y las precarias facultades del Registrador en su misión calificadora; la ausencia de un folio real y la serie de actos que no concurren a inscripción debido a su método casuístico que determina la materia inmobiliaria, todo ello, son argumentos de peso suficientes que se le

endilgan a ese sistema.

Para concluir, con el sistema francés, agreguemos que los títulos se archivan en una sección o departamento denominado "Registre de Depost", por cuyo medio se deja constancia del día de la inscripción y del orden cronológico en que se le recibió. Por lo tanto, el principio de prioridad juega un papel preponderantemente exagerado.

"En definitiva: Los asientos en este sistema no constituyen ningún derecho ni siquiera prueba o presunción de su existencia; importan simplemente un medio de informar al público; el registro, en una palabra, es ineficaz". 10/

Aun cuando esta crítica, como ya lo explicamos, encaja específicamente en lo que respecta a los Registros de la Propiedad Inmueble, por cuanto que somos de la opinión de que este sistema puede ser funcional para otros registros que hacen vida registral en nuestro medio guatemalteco.

#### 2.2.2.2 Sistema Alemán.

Hemos optado por llamarlo de esta manera, aunque se le conoce como "Sistema de Folio Real", y como "Sistema Germánico", en virtud de que si bien es cierto que se inició en Prusia, ha sido el Derecho Alemán el que lo ha desarrollado en mejor forma, y de allí se ha extendido a otros países, por ejemplo a Suiza y

España, de donde llegó a nuestro país.

El Sistema Francés fundamenta la inscripción en el sujeto, la persona constituye su esencia registral. En cambio en el origina Sistema Alemán, la razón de ser de la inscripción, es la cosa, que consiste en que "En los libros de inscripción, se abre para cada finca una hoja especial compuesta de seis folios, o sea de doce páginas. La primera de éstas hace de portada y la última está en blanco, pareciendo todo junto un folleto". 11/

En los diversos países que lo han adoptado, ha tomado algunas variantes.

En nuestro medio, "El Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado "Folio Real", que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, sin necesidad de llegar al sistema de casillas. Este sistema del folio real fue tomado de la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861, y el primer asiento del Registro de Hipoteca que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1867, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria al jurista Manuel Ubico". 12/

Siguiendo a Roca Sastre, podemos enunciar los siguientes principios sustantivos de este sistema, a saber:

-----  
11/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., p. 100.

12/ Antonio Rivera Toledo. Op. Cit., p. 40.

1. La unidad básica es la finca, a cada una de las cuales se le abre un folio, en el cual aparece todo el historial jurídico del inmueble, los derechos reales, como el dominio, el usufructo y las servidumbres; los gravámenes hipotecarios o prendarios, según se trate de bienes inmuebles o muebles; las cancelaciones y las anotaciones preventivas. En otras palabras, no hay donde perderse para encontrar la situación jurídica actual de cada finca o bien mueble o inmueble. Esto, desde ya, es una gran ventaja.
2. La transmisión, constitución o modificación del negocio jurídico, merecen especial atención en este sistema, pues constituyen la eficacia del tráfico de los bienes inmuebles y muebles.
3. Además de la inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se entrega pasa a formar un archivo por tomos, que permite, en cualquier momento lograr la información que se requiere, lo cual robustece el principio de publicidad.
4. Se logra la determinación o especialidad de los derechos inscribibles.
5. La prioridad de los derechos registrables, sigue la regla de que el mejor en tiempo, mejor en derecho. Esto se determina mediante el ingreso del documento y su forma de recepción, como lo veremos en otro capítulo de este trabajo.
6. La actividad calificadora del Registrador, adquiere en este sistema un carácter primordial.

Es oportuno, también, anotar sus rasgos fundamentales, que lo hacen diferenciarse de los otros sistemas. Veamos:

- a) Encontramos en esta forma de inscripción registral el rasgo de consentimiento e inscripción, ya que en la constitución, modificación y extinción de derechos reales intervivos, se distinguen tres elementos: El acto causal o negocio obligacional, el acuerdo real abstracto, que consiste en que las partes no se obligan a adquirir o transmitir, sino que transmiten y adquieren con independencia del acto causal, quizá por ello algunos notarios, en nuestro medio, en los contratos de compraventa que autorizan, acostumbran redactar este rasgo mediante la fórmula "vende, cede y traspasa", lo que consideramos antitécnico.

Este rasgo determina que la inscripción sea constitutiva cuando surge del negocio jurídico, o declarativa cuando no es resultado de tal negocio sino de otro tipo de actos, como la herencia, las adjudicaciones judiciales que resultan de los juicios ejecutivos u ordinarios.

- b) Se adopta el sistema de "números clausus", es decir que los derechos reales sujetos a inscripción están taxativamente determinados por la ley. En nuestro caso, por ejemplo, el Código Civil, indica qué actos y contratos deben inscribirse.
- c) El rasgo de legalidad, que consiste en que en este sistema el Registrador no puede calificar el acto causal. Su calificación se contrae al acuerdo real, la capacidad

de los otorgantes, su plena identidad, la aptitud del representante y la naturaleza o carácter del derecho que se trata de inscribir, de aquí que la actividad notarial en este sistema, es fructífera y sirve para la calificación registral. Por lo mismo, el Notario debe ser muy cuidadoso en el faccionamiento del instrumento público, ya que, en principio, su fe notarial sirve al registrador para el acto de calificación.

- d) En este sistema opera plenamente el principio de tracto sucesivo o continuo, que nos permite determinar si el sujeto que efectúa el negocio jurídico con el adquirente, tiene plenamente registrado la titularidad del derecho.
- e) Se presume que al titular registral le pertenece el derecho y puede ejercitarlo. Se trata, entonces, de una presunción "iuris tantum", es decir de las que admiten prueba en contrario.
- f) En cuanto a la fe pública registral, para el tercero que adquiere de buena fe la presunción es "iuris et de jure", es decir esta presunción no admite prueba en contrario. Es importante señalar que en este sistema los derechos de terceros que adquieren de buena fe, están protegidos por la ley.
- g) En este sistema, el Registro no actúa de oficio, el interesado es quien acude en búsqueda de la legitimación registral, para que su acto o contrato adquiera plena eficacia jurídica.

Por todo lo anteriormente indicado y, por lo menos, en lo que se refiere al registro de la propiedad inmobiliaria "este sistema es considerado de lo más perfecto y se presenta como modelo de un buen sistema registral".  
13/

### 2.2.2.3 Sistema Australiano.

Este sistema también es denominado sistema del "Acta Torrens" o simplemente "Sistema Torrens", en honor a su precursor el irlandés Sir Robert Richard Torrens, otros lo identifican, por los efectos que produce, como "Sistema de la Fuerza Probante" o "Sistema de la Eficacia Registral", habiendo sido instaurado por vez primera en Australia del Sur y luego extendido a otros territorios australianos, de donde proviene su denominación. Fue adoptado para las transmisiones de dominio y surgió a la vida activa registral bajo el nombre de "Real Property Act", es decir, "Acta de la Propiedad Real", por estar documentado en un título oficial.

Este sistema es más que todo de aplicación e inspiración colonial, por lo que se le impuso a muchos territorios del Imperio Británico, a colonias francesas y españolas,

---

13/ Ivan Escobar Fornos. Boletín del Registro de la Propiedad de Guatemala, No. 3, Volumen I, p. 23.

adoptado en algunos territorios de Estados Unidos de Norteamérica, con tentativas de implantarse en Brasil y Argentina, sin que haya logrado eficaces resultados.

El pilar fundamental sobre el que se sostiene este sistema radica en que toda la tierra es propiedad del Estado, por ello los títulos de propiedad que otorga, en papel pergamino u otro de igual resistencia, tienen la cualidad de ser irrevocables e inobjetables por la clara y firme certeza de que han sido expedidos en nombre del Estado, por lo que se dice que este sistema está orientado en el título real, esto es, en documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble transferido, anulando, en consecuencia, la fuerza real de los títulos anteriores o no expedidos por el gobierno, por lo que los provenientes de una enajenación particular, en razón de algunas circunstancias ilegales o vicios, pueda que resulten expuestos a algún peligro jurídico o no revestir el carácter legal esperado. En tal sentido, "el Sistema Torrens" tiende a la sustitución de los títulos de propiedad emanados de la contratación, por un título otorgado por el Estado. Así, ficticiamente, se supone que la tierra retorna a la nación y que el gobierno le concede como si se tratase de una tierra que hasta entonces no hubo salido de su dominio". 14/

Desde la anterior perspectiva, todo titular que hubiere adquirido tierra bajo este sistema, se reputa como sucesor directo del

Estado, en consecuencia, como ficción legal, se estima que por virtud de las transferencias que este realiza, vuelven las propiedades a su antiguo dueño (la nación) y que, "el adquirente al juzgarse que lo es directo del Estado, posee un título cuyo derecho resulta inatacable desde todo punto de vista". 15/

Es de imaginarnos en nuestro medio las arbitrariedades que cometerían quienes ejercen el poder estatal, si en un momento dado se le ocurriese a alguien "ingeniosamente" sustituir el sistema del folio real que nos rige por el denominado "Act Torrens" o de la fuerza absoluta, estimamos que, sería fatal.

Algunos rasgos fundamentales nos ilustran las claras y marcadas diferencias de este sistema respecto a los demás, veamos:

- 1) La inmatriculación representa el ingreso de la finca al Registro y constituye el punto de partida del sistema; para entrar al mundo registral se requiere solicitud escrita del interesado dirigida al Registrador General, adjuntando el título de propiedad, plano de la finca expedido por agrimensor, edictos y anuncios, expedición de títulos, etc. Es una importante y complicada operación, pero realizada la inmatriculación (registro), las sucesivas operaciones se simplifican extraordinariamente.

---

15/ Ibid., pp. 469 y 470.

- 2) Título insustituible. La presunción de exactitud de la propiedad va unida al documento, por ello el título es insustituible para posteriores actividades jurídicas sobre la finca.
- 3) Inmatriculación. La inmatriculación o registro de títulos se estableció, en un principio, como voluntaria para los particulares y forzosa para quienes compraban terrenos a la Corona o, en su caso, cuando ésta los concedía.
- 4) Registro constitutivo. El registro es constitutivo y no declarativo, por suponer ficticiamente que el Estado es el originario titular de la tierra.
- 5) El valor probatorio del registro es absoluto, contra el que no cabe recurso alguno (presunción iuris et de iure), con lo cual se ven conculcados los derechos de terceros de buena fe, por la inatacabilidad del título, por lo que toda inexactitud le es imputable al Estado, de allí que por ello se le denomine sistema de la fuerza probante o sistema de eficacia registral.
- 6) Coadyuvan al examen de calificación asesores juristas y topógrafos; el Registrador y dos comisarios resuelven sobre la admisión o no de la inmatriculación.
- 7) Notificación y plazo de oposición. Aceptada la solicitud, se notifica a los colindantes y se publican edictos en diarios oficiales y particulares para los efectos de que se opongán dentro del plazo

establecido quienes tengan interés en tal o cual registro (inmatriculación).

- 8) Redacción del título. No habiendo oposición o bien, rechazada por el Tribunal, el Registrador inmatricula el título redactándolo previamente en dos ejemplares, uno para formar el Libro-Registro y el otro se entrega al interesado en calidad de "certificado de título" que es la reproducción fiel del folio correspondiente del registro.
- 9) Seguro inmobiliario. Para reparar los daños y perjuicios que pudiere irrogar la inatacabilidad del título, se establece un régimen de seguro que se va formando mediante una prima a cargo del que solicita la inmatriculación que consiste en una cierta cantidad de dinero sobre el valor de la finca.
- 10) En el Sistema Australiano el procedimiento para las transmisiones o gravámenes posteriores, es muy sencillo y simplificado que ni siquiera requiere la intervención de notario. Basta que los contratantes envíen al Registro el certificado del título, acompañado de un memorándum redactado en formulario impreso o modelo oficial preestablecido, "en el que las partes hacen constar la enajenación y lo suscriben haciendo legalizar las firmas por un juez de paz u otro funcionario autorizado. La remisión puede hacerse aun por correo". 16/

- 11) Quien enajena o grava fuera del territorio de la colonia, le es proporcionado un certificado de la hoja registral respectiva, "cuya expedición cierra el Registro, pudiendo vender o hipotecar la finca sin necesidad de inscripción, con tal que se haga constar al dorso de dicho certificado". 17/
- 12) El Sistema Australiano es un típico ejemplo de Registro Centralizado por funcionar un Registro Unico para toda la colonia (nación).
- 13) El Registro se lleva por fincas (lo que refleja ser de inspiración germánica), cada una de las cuales se le abre una hoja en los libros de inscripción.
- 14) El principio de publicidad juega un papel preponderante toda vez que los edictos publicados hacen llegar a los interesados el acto o contrato que se pretende inscribir.
- 15) Se considera que este sistema es propio para países de corte colonial o en vías de formación, por cuanto que el poder público requiere el instrumental jurídico necesario para los efectos de poner en marcha grandes o considerables explotaciones de terrenos, y no recomendable para países con enormes complejidades en las relaciones jurídico-reales.

---

17/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., pp. 131 y 132.

Conclusiones. Después de haber analizado los diversos sistemas registrales, nos parece conveniente arribar a algunas conclusiones, que consideramos necesarias para tener un panorama aun más claro de los mismos. Veamos:

Hablando de los sistemas Francés y Alemán, las dos clases pueden combinarse dadas las necesidades de cada país en el que hacer registral, así, por ejemplo, tratándose del criterio geográfico o geopolítico, éste puede funcionar combinado con el criterio seguido por la forma de inscripción. En nuestro medio, esto se puede ver con toda claridad: si se trata de la forma, nuestro sistema registral del Registro de la Propiedad Inmueble, se rige por el Sistema Alemán y por la distribución geográfica sigue el sistema Medio o Ecléctico, ya que tenemos dos registros, el que hemos denominado en la práctica el de la Zona Central y el Segundo Registro, cada uno con sus respectivos departamentos, como lo veremos en otro capítulo de este trabajo.

Pero aun hay más, cuando hablamos de otros registros (el Mercantil, el de la Propiedad Industrial, el Registro Civil y el de Ciudadanos), las combinaciones resultan aun más complejas, ya que desde el punto de vista geográfico en unos es difusivo o descentralizado y en otros es centralizado; y si examinamos la forma de inscripción hay registros en los cuales se combinan el Sistema Francés y el Sistema Alemán.

Quedémonos, por de pronto, en lo siguiente: No se puede aplicar un criterio rígido o único en el caso de la adopción de sistemas registrales. Estos deben responder a

las necesidades propias de los registros en los respectivos países, de manera que no son excluyentes, exceptuando el australiano que definitivamente no tiene cabida en nuestro medio, toda vez que es de aplicación exclusiva para colonias.

A continuación incluimos un esquema que resume los diferentes sistemas anteriormente examinados.

### CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Atendiendo al  
criterio Geográfico  
o Geo-Político

1. Sistema Difusivo  
(Descentralizado)
2. Sistema  
Concentrativo  
(Centralizado)
3. Sistema Medio  
(Ecléctico)

Por la forma de  
Inscripción

1. Sistema Francés  
(De Transcripción o  
de Folio Personal)
2. Sistema Alemán  
(Folio Real)
3. Sistema Australiano  
(Acta Torrens)

## CAPITULO II

PRINCIPIOS RECTORES DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA

## 1. ASPECTOS GENERALES.

Los principios registrales cobran vida en la medida en que son aplicados con responsabilidad y razonamiento por los funcionarios de los registros públicos. Estos principios son necesarios e imprescindibles para que la seguridad, libre tránsito y ordenación del que hacer registral se realice sin contratiempos, valladares ni embrollos de ninguna clase, primordialmente para que den seguridad jurídica a los hechos, actos y contratos registrables, por lo que es aconsejable que los registradores atiendan los lineamientos o presupuestos básicos sin los cuales no es posible el desarrollo organizativo de los registros públicos ni la generación de plenos efectos jurídicos.

En consecuencia, los principios registrales son la guía que le dan valor y fisonomía propia al sistema registral. Como dice Roca Sastre, tales principios son: "las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral". 1/

---

1/ Raúl R. García Coni. El Contencioso Registral. Recursos y Subsanaciones, p. 37.

Para Ignacio de Casso, los principios se traducen como presupuestos necesarios, en tanto que Pascual Marín Pérez los estimula diciendo que, para lo que la ciencia constituyen principios, para la filosofía son problemas.

A criterio de Jerónimo González, "Estas grandes líneas directrices orientan al juzgador, economizan preceptos, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicas". 2/

Por nuestra parte opinamos que la correcta aplicación de los principios, nos conducirá a la perfección registral. Aunque no existe absoluta concordancia respecto de su orden ni enumeración, al grado que algunos autores han puesto en tela de juicio y visto con desdén la licitud "teorética", no desde el punto de vista de sus internos contenidos, ni de sus alcances prácticos, sino en cuanto a su condición formal de principios, en el sentido lógico de esta expresión.

Hay más: dentro de su justo límite, no hay razón para restarles importancia, puesto que se reafirman cada vez más en el ámbito del que hacer registral para la configuración y concatenación de las relaciones jurídicas.

Es indispensable recurrir a esta sistematización para un mejor entendimiento, comprensión y solución del problema, pues se impone el imperio y la necesidad de recurrir a algo que nos oriente, nos guíe, encamine y

-----  
2/ Ibid.

conduzca por el sendero de la verdad. Estas directrices nos las proporcionan los principios registrales, y es recomendable su estudio para una recta aplicación de la función calificadora, sin incurrir en excesos ni omisiones que desborden en insubsanaciones o en cursos incidentales como producto de la mala observancia de los mismos.

Conviene, así, referirnos a algunos de estos principios, tratando, desde luego, los que a nuestro entender son más importantes o se dan con más frecuencia en el que hacer registral.

## 2. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

### 2.1 Concepto de Publicidad.

Desde el punto de vista del Derecho Registral, "publicidad significa notificación hecha a terceros (no a cualquier tercero)...., con la finalidad de proteger la buena fe amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y consecuentemente favoreciendo el movimiento fundiario". 3/

"Tratando de definirla, sin que podamos afirmar su rigurosa exactitud, podemos afirmar que la publicidad es la exteriorización para la sociedad de la adquisición y mutación de derechos

---

3/ Nestor Osvaldo Gómez. Panorama del Régimen Registral Argentino, p. 14. El paréntesis es nuestro.

reales" 4/. Nosotros agregamos que es la exteriorización al público de los hechos y actos jurídicos que sean del interés de las personas.

Variadas acepciones posee la publicidad dentro del contexto del Derecho Privado, tanto como principio registral por excelencia, así como objetivo básico de la inscripción. Puede decirse que no se la concibe fuera del ámbito registral, pues es parte suya. Algunas veces entraña mero anuncio o noticia que asegura las relaciones jurídicas y protege a los ausentes; en otras a notificaciones oficiales hechas a los terceros, con el fin de amparar la buena fe, viabilizar la circulación de la riqueza y asegurar el tráfico jurídico; en algunas otras, desemboca en un factor fundamental de forma del acto jurídico, en este caso la publicidad da el ser al acto (forma dat esse rei).

A decir de algunos autores, hablar de publicidad en épocas inmediatas, es referirnos a formas más perfeccionadas y específicas ya que, en tiempos pretéritos, publicidad significó la realización de actos exteriorizadores del tráfico inmobiliario, de actos indiscretos a fin de hacerlos resonar ante la colectividad, requiriéndosele su concurso y asistencia al acto ceremonial, todo ello, por su propio peso justificativo, dado el carácter comunitario que sustentaba la propiedad.

---

4/ José María Mustapich. Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial, Tomo III, p. 13.

Hay quienes le niegan orígenes históricos a la publicidad, tal el caso de Gienturno indicando que sólo constituía medio probatorio, en tanto que otros como Emmanuel Besson le asignan antiquísimos antecedentes y variados fundamentos.

Por nuestra parte nos pronunciamos por aceptar el origen histórico de la publicidad, ya que el tiempo marcó el punto de partida en la preocupación y necesidad que privó en los primeros legisladores de proteger la propiedad y el anejo derecho de posesión. Pues el dominio y su subsecuente posesión fueron, son y siguen siendo, desde su génesis jurídica, no sólo un problema que atañe a los particulares, sino a un conglomerado social, en vista de que la propiedad implica una cosa valorizable en dinero, de donde se obtiene beneficio, utilidad e interés, por lo cual el Estado se ha encargado de sistematizar y brindarle seguridad o protección pública a través de las entidades registrales modernas, distinta a la que los antiguos tuvieron como tal, pues carecieron de entidades registrales tan importantes. Cuando hablamos de actividad registral y la referimos a nuestro medio, la hacemos extensiva a los distintos registros públicos.

Es inobjetable la trascendencia de la publicidad inmobiliaria, pues sin su concurso no sería posible la adquisición de créditos, ni los capitalistas estarían prestos a conceder con plena seguridad anticipos a buena cuenta. Nadie sabría si quien invoca derechos transferentes de dominio de un bien está o no en condiciones legales para hacerlo. El umbral jurídico del asunto a tratar es, entonces, de seguridad y objetiva información

pública respecto del inmueble que se pretende enajenar, gravar, permutar, dar en pago u otro negocio lícito, y de si existe la libre disponibilidad del mismo, como bien apunta Argentino Neri, citando a Lafaille "porque cuando se opera la constitución o transmisión de un derecho sobre una cosa de esta clase, el adquirente de él debe disponer de medios de información suficientes, que le permiten comprobar en la medida de lo posible la existencia y condiciones del derecho de la persona que lo constituye o transmite"...5/

La publicidad, en sentido lato, no tiene como fin único resguardar la propiedad sino también poner en conocimiento a todo el mundo que sus derechos terminan donde principian los de los demás, pero es preciso que previamente los conozca la sociedad, porque nadie está obligado a respetar derechos que desconoce. Aquí la publicidad se presenta como una excepción al principio del secreto profesional.

Todo cuanto se ha dicho debe tratarse, simultánea y correlativamente, con los objetivos que persigue la actividad registral, en su calidad de vehículo o puente mediante el cual circula el tráfico jurídico. Algunos de esos objetivos los sintetizamos así:

- 1o. Proteger a los terceros jurídicamente por virtud de los derechos constituidos, porque todo nacimiento, transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos, requiere los mecanismos informativos respecto a las condiciones

---

5/ Argentino I. Neri. Op. Cit., p. 440.

legales de la persona o cosa sometida a tutela del Registro.

20. Emanar fe pública registral y ser una sólida garantía de todo cuanto acto o contrato esté bajo su esfera jurídica.
30. Objetivos económicos, toda vez que hay operaciones de las cuales emergen inversiones dinerarias con la seguridad jurídica que el Registro inviste; pues algunas instituciones registrales nacieron a la vida jurídica merced a la gradual evolución e importancia económica que la misma propiedad ha demandado a través de la historia.
40. Interés social: porque de conformidad a la seguridad de sus operaciones, resultan beneficios sociales en la intensa actividad económica que procura, por lo que el Estado ha sancionado normas a fin de regular u ordenar la propiedad de la tierra y de otros hechos, derechos, actos y contratos con trascendencia jurídica.
50. Objetivos fiscales: cuando de la actividad registral emergen impuestos, tasas y contribuciones.
60. Vitalidad comercial: porque mediante el registro se da vida al comercio, eliminando el tráfico clandestino.
70. Objetivos estadísticos: por cuanto sirve de catalizador de datos, que permiten tener conocimiento numérico de los actos registrales.

---

Algunos criterios mediante los cuales se

desenvuelve la publicidad, pueden ser: a) Doctrinal: desde el punto de vista de su objetivo y fin; b) Formal: el principio de publicidad está contenido en normas fundamentales, esto es, en la Constitución Política nuestra en su artículo 31, y desarrollado en normas ordinarias del Código Civil, artículos 369, 1124, 1222; del Código de Comercio, Artículo 333; en el Convenio Centroamericano de la Propiedad Industrial en el artículo 96, etc.; c) Publicidad Material: los registros cumplen esta función mediante la exhibición de sus asientos u operaciones, expedición de copias, fotocopias, certificaciones y constancias de los hechos, derechos, actos jurídicos, así como de los contratos que consten en sus registros.

En párrafos precedentes relacionamos al tercero, quien por lo interesante del tema se presta para un examen más detenido, pero, por ahora, sólo determinemos quien es tercero en sentido general: "en el orden civil puro, es el que no ha sido parte en un contrato o negocio jurídico especialmente contemplado, siendo completamente extraño o ajeno al mismo....también es tercero el adquirente o considerado fuera de su consideración de parte en relación a los actos o contratos referentes a la misma cosa o derecho adquirido. En ambos casos, la condición de extraño o ajeno respecto a un determinado acto, contrato o negocio jurídico, es la idea matriz del concepto de tercero". 6/

Coviello estima que: "tercero es aquel que no es parte en un determinado negocio jurídico". De ahí, entonces, que el concepto del tercero no es absoluto, sino relativamente a un acto jurídico dado". 7/

Para los efectos registrales, tercero no es el que aritméticamente le corresponde sucederle en su orden al segundo, ni mucho menos puede atribuírsele a un amigable componedor que media en una controversia entre partes. "El concepto de tercero, aquí, hay que limitarlo al mundo del derecho, específicamente a toda persona extraña a una relación jurídica, a toda persona ajena a aquélla entre las cuales se tramita o se concluye un acto o un negocio. Existen, no obstante, diversas acepciones; por lo mismo, la noción de tercero se aplica:

- 1) A la persona que no ha concurrido al otorgamiento de un negocio jurídico, y que por ser extraño a él, ni se aprovecha ni se perjudica.
- 2) A la persona que no interviene en un acto o contrato, o sea, que no es directamente parte, pero cuyo acto o contrato lo afecta o lo perjudica.
- 3) A la persona que no adquiere derechos ni contrae obligaciones a través del acto o contrato realizado por otros. Se dice, también, que hay terceros adquirentes, terceros de buena y de mala fe, terceros poseedores, terceros en discordia,

terceros opositores". 8/

Para aclarar aun más, como bien apunta Roca Sastre: "Hay que distinguir netamente, en esta materia, entre el concepto de tercero en sí y la posición del mismo en lo relativo a la afección que pueden desenvolver sobre él los negocios jurídicos en que no ha sido parte. Allí se trata del personaje, aquí, de su situación jurídica". 9/

Efectivamente, el concepto de tercero se encuentra disperso en diferentes latitudes jurídicas, por ello, es un tópico de orden registral muy polemizado, de allí que se hable de tercero de igual o mejor derecho, de tercero coadyuvante o excluyente, en sentido procesal.

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

La mayoría de autores, al referirse a la publicidad la circunscriben exclusivamente a los registros de la propiedad inmobiliaria, nosotros consideramos necesario aclarar que tal principio, aun en su concepto, es obligatorio extenderlo a los hechos y actos

---

8/ Ibid., p. 549,

9/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., p. 411.

jurídicos, así como a contratos y otros negocios que atañen a los demás registros públicos que hacen vida registral en nuestro medio. Así, por ejemplo, los hechos y actos jurídicos que se registran en el Registro Civil; los actos, obligaciones y contratos, que es necesario registrar en el Registro Mercantil; y los actos y negocios jurídicos que caen dentro del ámbito del Registro de la Propiedad Industrial. Este principio es, pues, fundamental y aplicable a todas las instituciones registrales.

## 2.2 Breve Referencia Histórica del Principio de Publicidad.

Sin pretender penetrar en la profundidad de los siglos, establecemos que todos los pueblos antiguos recurrieron a algunas formas de publicidad en la transmisión inmobiliaria, que es la que originariamente motivó el interés registral. Desde los primitivos actos exteriorizantes y solemnizados, llenos de actitudes simbólicas, gritos, gestos, ritos y mímicas que acompañaron a las transferencias dominicales, por algunos autores llamada "pubblicitá-notizia" (mero anuncio, noticia o notificación), que quizá hoy en día nos podría mover a risa, hasta las más ricas fórmulas de inscripción registral, en los tiempos modernos, proveídas de seguridad por el Estado y de enérgicas protecciones jurídicas, lo que suelen llamarle "pubblicitá-essenziale", investidura sin la cual el acto o contrato permanecería inerte.

De lo anterior se desprende que la publicidad no ha tenido siempre el mismo significado, objeto y fin, en los diferentes estadios de su desarrollo histórico. Así, no podemos acercarnos a la antigüedad exigiendo de ella la idea de una publicidad y de un Registro con perfiles acabados y perfeccionados como el que se enorgullece de poseer el mundo jurídico de las ideas modernas.

Desde esta perspectiva, reconocemos que los antiguos se preocuparon y fueron sensibles al qué hacer publicitario y lo efectuaron a través de pregones, edictos, bandos, cartas, etc., en la medida de sus posibilidades y realidades del tipo primario de notoriedad, cuando no menos mira hacia acciones probantes o permiso público. Y es que el principio de publicidad, en el estricto sentido de la palabra, salvando mejor criterio, no hemos de buscarlo sino desde cuando se orientó a salvaguardar y hacer fecunda la protección de terceros contra la arbitrariedad y el fraude.

Breves pasajes bíblicos nos podrían ilustrar lo que fue la "publicidad noticia" entre los hebreos, llenos de ritualismos y ceremoniales, las enajenaciones se celebraban en las puertas o bocacalles de las ciudades, en presencia de gente del pueblo y testigos, ancianos, notables y mercaderes de buena fe. Así sucede cuando Abraham compra "el campo de Efrón en cuatrocientos siclos de plata, ubicado en Macpela al oriente de Mamre, incluyendo la cueva y todos los árboles que habían en la heredad y en todos sus contornos; convención que se hizo en presencia de los hijos de Het y todos los que entraban por la

puerta de la ciudad". 10/

En otro pasaje bíblico, se puede constatar cómo funcionaba el principio de publicidad: "Y escribí la carta y la sellé, y la hice certificar con testigos, y pesé el dinero en balanza. Tomé luego la carta de venta, sellada según el derecho y costumbre, y la copia abierta". Y di la carta de venta a Baruc... delante de Hamameel el hijo de mi tío, y delante de los testigos que habían suscrito la carta de venta, delante de todos los judíos que estaban en el patio de la cárcel...Toma estas cartas, esta carta de venta sellada, y esta carta abierta, y ponlas en una vasija de barro, para que se conserven muchos días". 11/

Posteriormente, la destrucción de los títulos expedidos tenía por objeto único, la liberación de los deudores.

Los Asirios en grado superior de publicidad, que el anteriormente referido, tienden, incipientemente, a la protección de terceros, ante todo cuanto más valor incorporaba el bien a enajenar, teniendo el deber el comprador de anunciar la venta a través de un heraldo mediante tres bandos, durante un mes improrrogable, en el cual se declaraba el precio, nombre del propietario, determinación del fundo y la cita o requerimiento de todo aquél que se creyera con título de igual o mejor derecho sobre el bien

---

10/ Anónima. La Biblia. Génesis 23, p. 24.

11/ Ibid. Jeremías 32, p. 731.

a enajenar, teniéndose por precluido el derecho, de todo aquél que teniéndolo no compareciere en el término antes anunciado, proclamando un edicto, para dichos efectos, en tres ejemplares distribuidos así: para el vendedor, el comprador y para la autoridad, los que quedaban ordenados en los archivos públicos, proveídos de un cuadro de seguridad del Estado. Nótese como los asirios crearon, en alguna medida, el control registral.

En la Grecia antigua se dieron los primeros intentos respecto a la publicidad inmobiliaria, no solamente a nivel de noticia para protección y referencia de terceros sino que, además, contó con la existencia de registros públicos llamados "anágraphe". Fueron, pues, los griegos quienes experimentaron primero en esta rama del Derecho.

Las enajenaciones eran enunciadas en alta voz por pregoneros, en proclamas públicas durante cinco días, con vista a alertar a terceros que se consideraran con derecho. El acto ceremonial se llevaba a cabo mediante algunos sacrificios religiosos, en presencia de tres testigos como mínimo, quienes en signo de memoria y acto testimonial recibían una moneda.

Gradualmente se fue haciendo presente el empleo de la escritura, al igual que la fórmula de depositar los documentos en un primer momento en casa de las partes lo representaba una débil seguridad para ambos contratantes, lo que motivó el uso de remitirlos a los archivos "arkheión", como lugares de mayor seguridad establecidos en

cada ciudad, en donde moraban los derechos del pueblo, así como los documentos y títulos de propiedad de interés del Estado.

A efecto de evitar engaños y fraudes respecto al estado de los inmuebles, se colocaban carteles en el predio, con los cuales se hacía resaltar y hacer eficaz el gravamen impuesto sobre un bien, para los efectos del fiel cumplimiento de las obligaciones en que había incurrido su dueño. En tal sentido, el derecho griego aportó interesantes y completos modos de publicidad de los derechos reales, tanto en cuanto a compraventas, como en lo que respecta a hipotecas. Así, cuando se constituía un gravamen, existía la costumbre de gravar en piedras o en tablas de madera llamadas "oroy", el nombre del acreedor, monto de la deuda, nombre del deudor y fecha de constitución de esa garantía, lo cual era colocado en el propio fundo afectado. En otras palabras, encontramos aquí el origen de la hipoteca.

En algunos otros pueblos griegos las operaciones transmisivas o constitutivas de derechos reales se grababan en altas estelas de marmol, con el objeto de advertir a los terceros de que el poseedor del inmueble no era todavía o no era ya su dueño; ello era nada más un signo del pago del precio más no su desplazamiento. Advertimos que en este caso una persona tenía la posesión, pero no la disposición del bien.

En Roma la publicidad registral estuvo ausente, por no haber incorporado a su Derecho el sistema de los registros; es decir, no implantaron organización ni institución

registral alguna, no obstante sus grandes aportes a la ciencia del Derecho.

La transmisión del derecho de propiedad sobre los bienes, en un primer momento o fase histórica, adoptó un carácter meramente formalista, toda vez que las convenciones o contrataciones se perfeccionaban mediante la práctica de ciertas frases rituales, gestos y demás signos solemnes, sin los cuales no surtían efectos los actos celebrados entre las partes, lo que se refleja en dos instituciones jurídicas: La "mancipatio" y la "in iure cessio" que constituyeron modos civiles de adquirir la propiedad, las que gradualmente fueron cediendo lugar a una nueva fórmula de transferir el dominio, pero, sin el imperio ciego de los acuerdos rituales y solemnizados: "la traditio".

La "mancipatio" es la más antigua forma solemne de transmitir el dominio quiritarario, es decir, el de la propiedad romana que gozaba de privilegiada consideración jurídica a favor de los quirites, llamados así a los primeros ciudadanos o pobladores de la antigua Roma o de la época primaria, o descendientes suyos, con el consiguiente cúmulo de privilegios de que disfrutaban.

En el Derecho Romano la "mancipatio" era una mera permuta, que posteriormente adoptó la forma de compraventa simbólica, en virtud de la cual la transmisión de los bienes se concretaba por la concurrencia de formalidades preestablecidas entre las partes. Dichas formalidades, requisitos o elementos esenciales que se requerían en aquella época consistían en:

10. Presencia de cinco testigos rogados, presidiendo el acto uno de ellos u otra persona que velase por el fiel cumplimiento de las formalidades prescritas para la validez del negocio, con la condición de que fueran púberes y reconocidos ciudadanos romanos (quirites), pues en los tiempos en que la propiedad tenía un aprovechamiento en común, lógicamente requería del consenso público para convalidar el acuerdo privado de los ciudadanos, por lo que los autores, en puntos concordantes, refieren que tal número de testigos responde a cada una de las tribus en que se dividía en aquella época el pueblo romano, de donde se infiere que simbólicamente con su presencia se encontraba fehacientemente representado el pueblo y, por lo tanto, traducida o encarnada su voluntad.
  
20. Concurrencia del "libripens", como especie de agente público, encargado de portar la balanza (libra), por cuyo medio el balanzario pesaba el lingote o trozo grosero de cobre que significaba el precio de la cosa. Aun más, mediante esa forma se ponía de manifiesto el asentimiento del pueblo a la transmisión realizada, se daba confianza a la voluntad de las partes y se dotaba de seguridad en cuanto a la entrega del bien.
  
30. Comparecencia de las partes interesadas: adquirente (mancipio accipiens) y transferente (mancipio dans).

Reunidos los ocho que intervenían en

el negocio y mientras el balanzario sostenía en la mano la balanza, el adquirente pronunciaba exactamente en el curso de la mancipio o acto solemne las palabras rituales denominadas: "nuncupatio", a la vez que posaba o ponía la mano sobre la cosa simbolizando la presencia del bien transferido que podía consistir en un puñado de tierra, teja, terrón, etc., posteriormente tocaba o golpeaba uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce, barra de metal, rama de árbol o con una moneda, entregando ante los concurrentes, cualquiera que éstos fueran, como precio, al enajenante. "El enajenante no debía efectuar ninguna declaración de voluntad como no fuera por vía del silencio que guardaba, el cual implicaba asentimiento a la afirmación del adquirente de que la cosa era suya". 12/

Según versiones de algunos autores, la mancipatio es la primera forma de transmitir la tierra pública, sus orígenes se remontan a la adjudicación que de ella se hacía, por parte del Estado, a los ciudadanos romanos que habían obtenido méritos en luchas militares o se hacían acreedores de ellas por conquista.

Sus efectos consistieron en transmitir el dominio quiritarario, siempre que el enajenante sustentara la legitimación de dueño, de lo contrario el titular verdadero podía ejercitar la acción reivindicatoria, en tanto que el adquirente, en resarcimiento de la evicción, le era propio reclamar del falso enajenante el precio de la cosa y un tanto más.

---

12/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., p. 24.

Las pompas o solemnidades, gestos, ritos, metales dados a cambio y la balanza, tenían únicamente un valor simbólico, un acto probante de las transferencias o una mera concordancia de la voluntad entre las partes, más no la protección o seguridad de terceros adquirentes, tal cual la publicidad se concibe actualmente.

La primera institución, "la mancipatio", es aplicada a la "res mancipi"; en tanto que la segunda, la "in iure cessio", comprende la "res mancipi" y la "res nec mancipi". Veamos, para aclarar en qué consistían estas instituciones: las "res mancipi" (cosas mancipadas). Están sujetas al solemne rito de la "mancipatio". Las de mayor trascendencia para el pueblo agrícola y guerrero... Parecen haber constituido el objeto exclusivo del dominio quirritario en alguna época, y su nombre proviene, según Gayo, de ser las únicas enajenables por la "mancipatio". 13/ "Res nec mancipi": Son cosas no mancipadas, no sujetas a la "mancipatio". Su concepto se establece de manera negativa: las que no son "res mancipi". Entre sus innumerables categorías destacan el dinero, el ganado, el ganado menor, los muebles o mobiliario, los frutos de las fincas, los vestidos y la ropa. Su propiedad se transmitía por la simple tradición o entrega en mano". 14/

La distinción entre cosas mancipi y nec mancipi busquemosla en el interés que privó en los romanos sobre determinados bienes, que por

---

13/ Guillermo Cabanellas. Op. Cit., p. 719.

14/ Ibid.

reputarlos de mayor trascendencia, valor y espíritu comunitario, requerían del consenso público para su transmisión (las res mancipi). "De allí que los fundos de tierras se comprendieran entre las cosas mancipi, que sólo podían transferirse por los modos del derecho civil. En cambio, para las cosas "nec mancipi" bastaba la traditio, modo natural de adquirir". 15/

La presencia de la "traditio" para transferir las cosas "nec mancipi", fue por que respecto de éstas tenía menor interés el Estado y, por ello, prescindía de las formas o solemnidades complejas o embarazosas.

La "in iure cessio", fue también en Roma un modo antiguo de adquirir el dominio quirritario de las cosas y de hacerlo público, constituyó más bien una parodia o sana jocosidad procesal mediante la cual se ventilaba una litis imaginaria. Fue un procedimiento judicial fingido o simulado, donde se cumplían en audiencia pública todas las formas, ritos y actuaciones procesales acordadas de consuno entre el cedens y el vindicans, cuyo aparato procesal definió el precedente más directo de las transferencias inmobiliarias formalizadas ante el juez; discutiéndose si esta institución fue anterior o posterior a la mancipatio, aun cuando en su eficacia traslativa cumplían el mismo cometido, pero con marcadas variantes, entre otras, que mediante ese juego procesal no se imponía saneamiento de evicción alguna al transferente de la cosa. "Era un juicio fingido que encubría un negocio de

transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda". 16/

Roca Sastre nos ilustra aun más: "La *in iure cessio*, fue una adaptación del proceso contencioso vindicatorio, o de propiedad, a la transferencia de bienes. Constituye una ficción o simulacro de juicio de reivindicación, con allanamiento a la demanda, seguido entre el transferente (*in iure cedens*) y el adquirente (*vindicans*) ante el magistrado: Pretor o Gobernador en la Provincia". 17/

Como ya lo indicamos, la "*in iure cessio*", consistía en resolver judicialmente una supuesta o ficticia controversia, por cuyo medio el adquirente fingía una reivindicación, a la cual mediante acuerdo previo o fáctico, el vendedor o transmitente se allanaba a la demanda, quien en lugar de asumir con éxito una actitud negativa interponiendo su propia excepción (la *contravindicatio*), se colocaba en franca abdicación de la cosa, produciéndose, así, el allanamiento a la vindicación que implica la cesión del derecho en el proceso, de donde proviene su denominación de transmitir la propiedad o el derecho mediante la "*in iure cessio*".

Esta institución consistió en una forma de adquisición solemne en donde adquirente y transferente comparecían ante el juez o

- 
- 16/ Luis Carral y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral, p. 222.  
 17/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., p. 25.

magistrado del pueblo romano, con la cosa en mano, objeto de la vindicación, o la que simbólicamente la representara, para los efectos de que la autoridad, en atención a la actitud de las partes de aceptar la demanda o allanarse a las pretensiones del actor, se pronunciara respecto a la confesión del demandado sin proferir sentencia alguna, más que la declaración de que la propiedad le pertenecía al vindicante, sin indicar la causa o naturaleza de la cesión. Instante en que el adquirente tocaba la cosa con una vara como signo o expresión de dominio.

Esta forma de transmitir el dominio, más que un proceso declarativo, constituyó una verdadera ficción jurídico-procesal. Tuvo aplicación tanto para las cosas "mancipi" como para las "nec mancipi", utilizándose con menor frecuencia que la mancipatio por los valladares que aquélla (la in iure cessio) implicaba por el hecho de tener que acudir ante la autoridad judicial.

Para concluir, la "mancipatio" fue pública porque tuvo verificativo en presencia de cinco testigos rogados, en tanto que la "in iure cessio" fue pública porque se realizaba en el tribunal ante el juez.

Sin entrar en mayores análisis, también como forma de publicidad en el Derecho Romano, existió la "adjudicatio", auspiciada también por un juez en los juicios divisorios, es decir, aquéllos que tenían por objeto la división de la cosa común entre los propietarios proindivisos o la partición de bienes sucesorios entre coherederos, al igual que las ventas con licitación pública o subasta, que era aplicada específicamente en

los casos de confiscación de herencias a favor del Estado. En este mismo orden, en cuanto a otros modos de adquirir la propiedad por medio del "ius civile" estaba la "usucapio", que no apareció precedida o rodeada de publicidad alguna, salvo lo que quisiese apreciarse como tal por el hecho de haber poseído públicamente la cosa que debía ser usucapida. Y, así sucesivamente, podríamos mencionar otros institutos que se dieron en el Derecho Romano.

La mancipatio y la in iure cessio, más que transmisiones de dominio o contratos de enajenación, implicaron formas solemnes de riguroso y engorroso procedimiento, lo que motivó, con el devenir del tiempo, que fueran menos practicables, por lo que la "traditio" paulatinamente fue apoderándose de todo el tráfico jurídico en la praxis romana. Pero hay que aclarar que coexistió por largo tiempo con las anteriores formas, pero en tanto que aquéllas obstaculizaban o complicaban el tráfico jurídico por el acrecentamiento de la urbe, ésta viabilizaba y acrecentaba las relaciones jurídico-dominical, aun cuando no implicaba publicidad alguna.

La simple tradición o modo natural de adquirir o transmitir la propiedad mediante un acto carente de solemnidades, ritos o fórmulas sacramentales, constituyó la forma primaria de la entrega material de la cosa enajenada con desapoderamiento, cuyos vestigios aun se aprecian.

La tradición, aquí, no debe entenderse como comunicación de creencias, doctrinas, costumbres o noticias que siguen el curso de generación en generación, sino como la institución que apunta a la voz latina

"traditio" que es tanto como decir entrega de la cosa, o sea que entraña modo de adquirir o transmitir la propiedad directamente, de mano en mano, entre los protagonistas vivientes de la misma, el "tradens" y el "accipiens", vale decir, transferente y adquirente entregaban y recibían la cosa objeto del negocio jurídico, sin el empleo de solemnidades, ritos o fórmulas sacramentales, tal como lo demandaron los institutos: "mancipatio" e "in iure cessio".

En los momentos actuales la tradición o uso mercantil, no reviste medio de publicidad alguna porque sólo se verifica o tiene cumplimiento entre las partes que en sus recíprocas voluntades entregan y reciben la cosa contratada, dando solución a sus intereses individuales.

Por lo tanto, el sistema romano no ofreció garantías a terceros por tener realización significativa y exclusiva entre particulares sin atender el interés público o conveniencia colectiva. La transferencia de dominio en el sistema romano, por medio de la traditio, no aportó solución alguna respecto a la publicidad.

Entre sus fines tiende a consagrar la posibilidad material de la entrega de la cosa con vista a gozarla, disfrutarla, más no a publicitar el acto, pues, como vimos, la tradición, en sus orígenes, requirió la entrega real y efectiva de la cosa, pero en estadios superiores para transmitir un fundo ya no era menester constituirse en él, sino simplemente mostrarlo al que iba a recibirlo, poniéndolo a su disposición, ante todo, tratándose de bienes inmuebles, es decir,

bastaba mostrarlos a la distancia: "traditio longa manu". Locución latina que significa "de larga mano", por no constituir una entrega material de la cosa de manos del enajenante hacia el adquirente, sino una vista panorámica "ad corpus".

Los romanos admitieron la transmisión posesoria sin la entrega material de la cosa, como producto de las convenciones o acuerdos recíprocos entre el poseedor y el adquirente, lo que dió en llamarse traditio "brevi manu", que en su traducción es: "breve mano", forma abreviada o sumaria" o sea, cuando el adquirente tras de poseer en virtud de un título precario, entra a poseer para sí". 18/

Para concluir: al régimen romano de la transmisión inmobiliaria primitiva suele denominársele sistema de la clandestinidad, por no haber implantado una verdadera publicidad ni mucho menos una estructura de ordenación registral.

Los pueblos germánicos fueron muy amantes a la seguridad y protección registral y su antiguo Derecho adoptó un régimen eminentemente formalista para transferir los bienes inmuebles, que podríamos decir es semejante a los de la mancipatio y a los de la in iure cessio, con las marcadas diferencias que en el Derecho Romano, las res mancipi y res nec mancipi no hicieron distinción alguna entre bienes muebles e inmuebles, en tanto que en el Derecho Germánico, la publicidad, más apuntó y se pronunció a publicitar los bienes

inmuebles que los muebles, en virtud de que los reglamentaron de distinta forma que los romanos.

Dos tipos de solemnidades destacan en esta fase primitiva para los efectos de la transmisión de los bienes raíces, una ante el "thinx" y la otra ante la "auflassung".

En puntos coincidentes con el Derecho romano antiguo, la transmisión de la propiedad no se formalizó por la simple convención entre las partes sino que las contrataciones estaban sujetas a especiales y rigurosas solemnidades, ritos y simbolismos llevados a cabo ante la asamblea popular o el consejo vecinal, denominado Thinx o Mallus, que generalmente lo conformaban hombres libres, presidida, jerárquicamente, por el jefe (Thinx man). Como producto de tales solemnidades, donde el transmitente entregaba simbólicamente el bien al adquirente ante la asamblea o consejo del pueblo, el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa adquirida y de la enérgica legitimación. Si analizamos detenidamente esta figura, tiene gran analogía con la "mancipatio" romana.

Las fórmulas simbólicas a que estaba sometida esta etapa consistieron en la entrega al adquirente de un terrón, rama de árbol u otro elemento que simbolizara la finca enajenada. "La festuca" era la rama de árbol o vara que representaba el poder de dominio, muy usada en los actos romanos. En los germanos, la festuca se entregaba simbolizando la transmisión del bien, por lo que la ceremonia tenía lugar sobre la misma finca que se quería enajenar, prescindiendo algunas veces de la asamblea del pueblo, requiriendo

de un número variable de testigos: "tres, en el caso de ser una finca pequeña; seis, en el caso de tratarse de finca mediana y doce si la misma era grande, debiendo estar presente otro número igual de niños ante quienes se entregaría el precio y se recibiría la posesión, dando a los pequeños, luego bofetadas, retorciéndoles las orejas para que de tal modo recordasen bien exactamente lo ocurrido y pudieran atestiguar en el futuro".  
19/

Gradualmente se va abandonando el simbolismo material (el *Thinx*), posiblemente por las dificultades que ocasionaba el tener que trasladarse hasta el predio objeto del negocio, por lo que se va desarrollando una nueva fórmula o procedimiento judicial: "la *auflassung*", que consiste en una cesión de derechos o transmisión de la cosa en presencia de la autoridad judicial, en circunstancias análogas a la "*in iure cessio*" romana, pero con algunas características distintas.

En un primer momento fue un juicio de contención procesal eminentemente ficticio, posteriormente se convierte en un acto de jurisdicción voluntaria ya que el juez sólo preside o constata públicamente, pero por su medio se le imprime legitimidad al acto y correlativamente la investidura de la titularidad al propietario de la cosa, con todos los efectos propios de un fallo judicial.

La anterior solemnidad, ante el *thinx*, tuvo como signo distintivo la entrega de la cosa mediante cualquier elemento simbólico (*festuca*), en cambio, aquí la transmisión de la propiedad se operaba mediante la convención entre las partes, consistente en que el transferente abandonaba el inmueble, en tanto que el juez proclamaba la investidura.

El *thinx* y la *auffassung* se consagraron primero en tener una vocación oral, posteriormente predominó el uso de tomar debida nota por escrito de todo acto o contrato para perpetuarlo en los archivos judiciales o municipales. Más tarde se inscribieron en libros especiales (libro registro) que en el siglo XII constituyeron verdaderos antecedentes de lo que serían en el futuro la institución del registro inmobiliario con alcances protectores a la seguridad de terceros. "La inscripción en estos libros se hacía sin guardar orden alguno, pero bien pronto se adoptó el criterio cronológico, para más tarde adoptar el sistema del folio registral abierto a cada finca".  
20/

Como se infiere de lo dicho hasta el momento el Derecho Romano influyó hondamente en la estructura jurídica alemana, en algunos territorios absorbido con mayor acento que en otros, por lo que se fueron acumulando los usos y las prácticas romanas, por vía de recepción, hasta llegar a preceptuarlos como Derecho formal o Derecho común, lo que virtualmente vino a descalificar la publicidad

solemne que preservaban los países germánicos pretendiendo imponer "aquella evolución cuya que consistió en despojar de toda formalidad externa el acto íntimo e imprescindible de la entrega, tradición o traspaso de poder de la cosa enajenada, eliminando la intervención de testigos o de autoridad y la toma de razón de Registros Públicos". 21/

Algunas ciudades germanas resistieron los embates propiciados por el Derecho Romano, por lo que en el siglo XVII se inició en Prusia un movimiento reivindicador del Derecho nacional a efecto de superar, restaurar y mantener incólume y vivo el espíritu de publicidad mediante la intervención de la autoridad y la subsecuente inscripción en los Registros especiales, colmados éstos de legitimadores efectos y seguridad jurídica a terceros adquirentes, así como de fe pública registral, hasta que quedó uniformemente plasmado en el Código Civil alemán en 1896, el cual ya fue superado. Movimiento reivindicativo que prescindió en lo absoluto del principio romano de la tradición, marcando un sistema registral de desenvolvimiento técnico bajo las características jurídicas de que la propiedad se inscribe en el registro no meramente para posibilitar los gravámenes sino para caracterizarse como tal propiedad.

El movimiento restaurador del Derecho nacional germánico tuvo tal éxito que algunas ciudades (Sajonia, Hamburgo y Lubeca) le brindaron el más fuerte apoyo para la transmisión inmobiliaria, implantando el

---

21/ Ibid., p. 34.

régimen de la fuerza jurídica formal del Registro, inspiradas en la máxima de que lo que expresa el Registro es verdad porque él lo dice, influyendo, así, el Derecho Alemán-Prusiano en las legislaciones de varias naciones del mundo, tan es así que la legislación guatemalteca no fue ajena a la vigorosa influencia del Derecho Registral Germano, pues, nuestro sistema Registral inmobiliario -Folio Real-, está inspirado de una fuerte dosis del sistema germánico, procede de él por vía de recepción de la Ley Hipotecaria Española de 1861.

Con lo antes esbozado, ha quedado evidenciada la importancia que la publicidad tiene como el principio registral por excelencia y, desde un enfoque moderno, compartimos la idea de que es el medio merced al cual la documentación e instrumentación que reflejan actos o contratos por vía notarial, judicial o administrativa se hacen públicos, notorios o conocidos por todos, a través de la institución jurídica denominada Registro de la Propiedad y en algunos otros registros públicos en donde se hacen constar actos, hechos, obligaciones y contratos.

La inscripción como único medio probatorio de la publicidad ha resultado ser indispensable o imprescindible en todos los países del mundo, pues es la única posibilidad de que los interesados puedan conocer con certeza la situación o estado jurídico de un inmueble o mueble identificable, lo que demuestra que no hay publicidad sin registros públicos, y en sentido contrario, no hay registros públicos que carezcan del principio de publicidad por ser un precepto eminentemente constitucional.

Hemos recorrido, pues, largo camino hasta llegar al momento culminante de la aparición de los registros públicos en el devenir histórico de la registración, los que se rigen a base de normas y principios fundamentales.

### 3. PRINCIPIO DE ROGACION O INSTANCIA.

Este principio se traduce en que el Registrador no puede efectuar en los libros del Registro ninguna inscripción, anotación o cancelación de actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables si no media requerimiento de parte, es decir que el Registrador no impulsa de oficio las operaciones o asientos, en virtud de que su jurisdicción es rogada; las mutaciones registrales sólo pueden operarse a instancia de parte.

Para que el Registrador intervenga en los distintos cambios que se operan en la vida jurídica de una finca o de un bien mueble, es preciso que alguien lo inste, "a esa apertura de la instancia, se le llama "rogada". Es decir, que la rogación es la acción por medio de la cual se promueve la actuación del Registro". 22/

Las mutaciones que sufra todo bien es obra de la voluntad del interesado y se necesita que alguien lo solicite y suministre los elementos o datos necesarios para dicho fin.

En raras excepciones el Registrador ejerce su ministerio de oficio, ejemplo de ello son los errores de concepto cometidos en asientos de presentación o en anotaciones marginales, pueden ser rectificadas por el Registrador, cuando el asiento principal basta para que aquéllos sean conocidos. Nuestro Código Civil contempla esta situación excepcional al tratar lo referente al Registro de la Propiedad. Así establece que cuando se presente un testamento en que se constituya un patrimonio familiar, el registrador hará, de oficio, anotación provisional sobre los bienes afectados, la que se cancelará al hacerse la inscripción definitiva. Las anotaciones preventivas que pierden su eficacia a los treinta días de efectuadas o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado, serán canceladas de oficio por el Registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión.

La petición o rogación, en nuestro medio, va inmersa o implícita en los propios documentos o títulos instrumentados de los actos o contratos que llegan a poder del Registrador para su calificación. Siendo más explícitos, los documentos o títulos inscribibles, revisten los caracteres de un petitorio.

En el medio registral guatemalteco, la petición forma parte del documento mismo, en consecuencia, no es necesario que se formule en documento anexo o aparte. Nuestra legislación, por regla general, no exige que la rogación de inscripción o cualesquier otra gestión se exprese formalmente por escrito. Esta es la que nosotros denominamos rogación tácita o implícita.

Excepcionalmente, la legislación sustantiva permite y exige que los interesados formulen solicitudes por escrito ante el Registrador, por ejemplo se puede solicitar la prescripción extintiva o liberatoria del gravamen, anotación o de otra limitación en los siguientes casos: para cancelar inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, transcurrido diez años después de su vencimiento o prórroga y, transcurridos dos años, en los demás derechos reales sobre inmuebles; en la prenda agraria dos años después del vencimiento del plazo estipulado en el contrato. En las anotaciones de demanda y embargo cinco años después de su fecha; en la inscripción de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren transcurrido dos años después del vencimiento del plazo o prórroga inscrita. También se requiere solicitud escrita para obtener certificaciones de los Registros de la Propiedad.

La rogación o petición, es un principio eminentemente constitucional, así lo contempla la Constitución Política vigente en el Artículo 28; el Código Civil lo desarrolla en el artículo 1227 al indicar que para los efectos de inscripción, puede solicitarse por cualquier persona que tenga interés en asegurar un derecho. La resolución de esa petición será la de extender, denegar o suspender la registración, previa calificación de los documentos o títulos sometidos a poder del registrador. El Código de Comercio lo preceptúa en su artículo 340, el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial en el artículo 83, y si analizamos en su extensión este principio,

podemos arribar a la conclusión que es aplicable a todos los Registros Públicos en Guatemala.

#### 4. PRINCIPIO DE CALIFICACION Y LEGALIDAD.

Dentro de la investidura legal y obligación que le es propia al Registrador cabe resaltar la función calificadora, la que permite al funcionario disponer de la facultad de apreciar, analizar, examinar y reconocer o no la idoneidad formal, material y de fondo de los documentos o títulos que llegan a su poder en vía de registro.

Al Registrador le asiste la misión especial, de que en el Registro sólo se inscriban documentos válidos en garantía de terceros. Y para lograr esa viabilidad inscriptiva se requiere que los documentos o títulos susceptibles de registración reúnan todos los presupuestos legales del caso.

El Registrador no debe ser un sujeto pasivo, receptor de documentos, sino, por el contrario, debe ser un funcionario dotado de altos conocimientos científicos, en sí, un exegeta del Derecho, con una solvente, sólida y especializada cultura jurídica que lo habiliten de la autoridad suficiente para aceptar, suspender o denegar la inscripción de documentos o títulos que contengan actos o contratos que lleguen a su poder.

Presentada, pues, la petición entra a actuar el principio de calificación, por cuyo medio, el Registrador aplica con toda precisión, el principio de legalidad,

entendiéndose como tal la adecuación, concordancia o armonía que debe existir, entre los actos o contratos y los documentos o títulos que los incorporen, con las normas legales que los regulen. Es decir, debe haber íntima afinidad entre los actos o contratos con las leyes que los contemplen. En una palabra, debe haber compatibilidad entre el continente legal y el contenido. De tal manera que calificación y legalidad van íntimamente unidos y se complementan el uno al otro.

Al dinamizar la función calificadora cobra vida o vigencia el principio de legalidad, cuyo fin es que todo cuanto se inscriba o registre se haga dentro del marco legal. Para ello, la doctrina contempla la teoría de las faltas subsanables e insubsanables. Las primeras permiten ser enmendadas mediante redacción documental nueva u otro medio por no atacar el fondo del asunto, en tanto que las segundas, las insubsanables, son aquellas cuya enmienda no tienen lugar sino a través de un otorgamiento o reforma sustancial del acto o contrato, por provocar su nulidad o atacar el fondo del asunto, impidiendo, en lo absoluto, que las operaciones registrales lleguen a feliz término porque son rechazadas o porque de ninguna manera podrían nacer a la vida jurídica.

Ejemplo de faltas subsanables podríamos mencionar algunas: no adjuntar los duplicados; omitir insertar las solvencias fiscales o municipales; hacer relación de medidas contrarias al sistema métrico decimal, etc. Pasemos a mencionar algunas faltas insubsanables: la compraventa entre cónyuges;

la falta de capacidad legal de alguna de las partes; si el inmueble aparece inscrito a nombre de persona distinta de la que figura en el instrumento público.

Los principios de calificación y de legalidad son recogidos en nuestra legislación, así lo preceptúa el artículo 1128 del Código Civil, que indica: "Si el documento presentado no fuere inscrito 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".

El Código Civil no establece un criterio exacto respecto de cuándo o en qué casos procede el rechazo o la suspensión. En la mayoría de las veces, es facultad del Registrador. A nuestro juicio, hubiera sido más apropiado que en la ley se fijaran los motivos específicos en que procede una u otra decisión, para evitar complacencias o arbitrariedades y tener que ocurar, en este caso, al Registrador en la vía incidental, ante un Juez de Primera Instancia Civil del lugar en donde tenga su asiento el Registro.

Luis Carral y de Teresa nos enseña que el principio de legalidad bien aplicado "impide el no ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter

los títulos a examen, que es lo que se llama calificación". 23/

Una clara definición nos la proporciona el jurista guatemalteco, Fernando José Quezada Toruño, al establecer que: "Podemos definir la función calificadora como el instrumento jurídico por medio del cual el Registrador de la Propiedad aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan a registro, con el objeto de aceptarlo, suspenderlo o rechazarlo, indicando, en estos dos últimos supuestos, los motivos y la ley en que se funda". 24/

Para la debida inscripción, el Registrador debe confrontar en cada caso si se dan los presupuestos materiales y formales. Es decir, que este análisis no se reduce simplemente al estudio del documento o título, sino, también se extiende a las cualidades del o de los solicitantes y a la competencia del Registro, y de no darse los requerimientos exigidos por la ley debe abstenerse de hacer la operación.

En nuestro medio algunos registradores han exagerado su función, interpretando extremadamente el concepto de calificación y legalidad, pensando en que el Registrador es el árbitro supremo de quien depende la suerte

---

23/ Luis Carral y de Teresa. Op. Cit., p. 249.

24/ Fernando José Quezada Toruño. Boletín Oficial del Registro de la Propiedad. No. II, Volumen II., p. 25.

de todos aquellos documentos o títulos con vocación inscriptiva que llegan al Registro.

En el plano registral, en nuestro criterio, no debiera de existir la discrecionalidad en la función calificadora, por cuanto que por sus inespecíficos alcances e ilimitados juicios de valor puede caerse en ilegalidades, pues ese derecho-deber a que hacen referencia algunos autores, no están plenamente definidos en la ley. Como tampoco es nada recomendable una servil complacencia o tolerancia.

Tres teorías se disputan la naturaleza jurídica de la función calificadora. La primera, que la asemeja a la función judicial; por lo que se estima que está lejos de la verdad por algunas razones, veamos: a) el Registrador no resuelve contienda alguna inter-partes ni se limita a pronunciar fallo con relevancia jurídica en estricto sentido; b) no acoge ni desecha una pretensión, ni mucho menos declara la existencia de derechos contenciosos; c) su actitud se encuadra a examinar la forma de los documentos o títulos y no las causas de los actos o relaciones contractuales que les dieron origen. Sólo se circunscribe o tiene como marco estricto la verificación de la idoneidad o no del documento o título para inscribir, suspender o denegar el mismo.

Una segunda posición doctrinal, es la que lleva la función calificadora al campo meramente administrativo, tesis que tampoco compartimos por las siguientes razones: a) en nuestro medio, el Registrador no tiene una similitud con ningún órgano administrativo; b) en sentido estricto, no fue instituido para

administrar sino para registrar, por consiguiente, su fe pública no es administrativa, es registral; c) en las actuaciones administrativas, los órganos que los llevan a cabo persiguen un interés en su resultado; d) las decisiones del Registrador trascienden el acto administrativo, toda vez que por su medio se reafirman los actos o contratos que llegan a su esfera, dándoles publicidad.

La tercera corriente doctrinal, es la que más encuadra en nuestro sistema legal, que es la que respaldamos, y es la llamada jurisdicción voluntaria. Anotemos algunas razones que nos hacen inclinarnos hacia esta corriente: a) entendemos que el Registrador no declara derechos, pero sí los autentica y constituye, con trascendencia jurídica; b) generalmente, ante el Registrador no se promueve cuestión alguna entre las partes, su misión se contrae a aceptar, suspender o rechazar las inscripciones u operaciones solicitadas.

##### 5. PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Entendemos por inscripción al asiento o razón principal que se practica en los libros o constancias del Registro, con el interés propio y legal de terceros. Por ello, y teniendo presente que la inscripción, como dice Hernández Gil, es el momento culminante del procedimiento publicitario, convengamos en que inscripciones en general son: "Aquellos asientos que se practican en los medios que cuenta el Registro para producir la finalidad a que están destinados y que se generan en los documentos previstos en la ley como asentables

en esos Registros". 25/

La inscripción lleva aparejada la publicidad del acto o contrato y por su medio se aseguran las relaciones legales, así como a las personas ausentes y al tráfico jurídico.

Cuando se estudia la inscripción como principio dentro del Derecho Registral se ponen de manifiesto los efectos, el valor jurídico y el rol que juega en la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables, "la determinación de su alcance consiste en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial, para que el negocio dispositivo provoque la transmisión o desplazamiento de substancia jurídica del transferente al adquirente". 26/

Lo anterior nos plantea el problema de la distinción entre inscripciones constitutivas y declarativas. Será constitutiva la inscripción cuando ésta es indispensable para que la transmisión del dominio o adquisición de un derecho se produzca. Es decir, los derechos surgen por y desde la inscripción. O sea, la inscripción se presenta como requisito indispensable para que el derecho nazca a la vida jurídica.

---

25/ Alberto Federico Ruiz de Erenchún.  
Contribución al Primer Congreso  
Internacional de Derecho Registral, p.  
236.

26/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., p.  
150.

El Registro será constitutivo cuando se presenta como elemento sine qua non para que los actos o relaciones contractuales se perfeccionen, es decir es factor indispensable para que el fenómeno traslativo o constitutivo tenga concreción en la vida jurídica. Los derechos nacen al amparo del Registro desde que se inscriben, o sea que el instante inscriptivo sirve para darles cobertura en el mundo jurídico.

Por el contrario, la inscripción es declarativa, cuando ésta no es necesaria para que la transmisión o constitución del derecho se produzca, ya que antes de la inscripción o actuación del Registro, ha tenido lugar.

En nuestro medio, al respecto, se sigue una posición ecléctica. La inscripción es constitutiva, cuando se requiere obligatoriamente la intervención registral para que el acto o contrato cobre, a plenitud, vida jurídica. Así, por ejemplo, la compraventa de inmuebles, la hipoteca, el usufructo, la servidumbre, necesitan de inscripción registral para que surtan efectos jurídicos. Pero si analizamos el caso del arrendamiento, la inscripción tiene carácter constitutivo cuando se anticipa la renta por más de un año, cuando lo solicite una de las partes o se pacte por más de tres años. Así, también, podríamos hacer mención de la promesa de venta de inmuebles y, otros casos más.

Hay actos y contratos que no necesitan de inscripción y los efectos jurídicos se producen con sólo la celebración de los mismos entre las partes. Por ejemplo, el arrendamiento por un plazo menor de tres años. Aquí vemos que se trata de un acto

declarativo.

## 6. PRINCIPIO DE PRIORIDAD O DE RANGO.

En materia registral, la mayoría de países otorgan, por ministerio de sus leyes, preferencia, ventajas o señorío a unos documentos o títulos sobre otros, no ya por su contenido o substrato sino por haberse adelantado a los hechos o acontecimientos de presentación o inscripción ante el Registro, y ello, en virtud de entrar en juego la vieja máxima: "prior in tēpore potior in iure" (el primero en tiempo es mejor en el derecho), o sea, el primero para el Registro, será su favorito.

El principio de prioridad, llamado también de Rango o Grado, desde otro ángulo conceptual, es aquel en virtud del cual el acto o contrato con vocación registral que primeramente acude al Registro de la Propiedad u otros Registros públicos se antepone, con preferencia excluyente o jerárquico sobre otro u otros. Por lo que aquí podríamos decir que el principio de igualdad no tiene prevalencia o cabida, en virtud de haber quedado desmotivado por la misma ley.

Según las legislaciones que rigen los distintos registros, los derechos prelativos se gradúan o se establecen en armonía a los siguientes supuestos: a) algunos toman en cuenta la mayor antigüedad (factor tiempo); otros, el poder de preferencia lo establecen con arreglo a la fecha de presentación del documento ante el Registro; b) hay quienes se basan en el sitio de colocación que los mismos ocupen en la correspondiente hoja de registro

o derechos inscritos en una misma sección de la hoja registral.

En el medio registral guatemalteco en lo que atañe a bienes inmuebles o muebles identificables, la preferencia se determina atendiendo las hipótesis siguientes: a) en inscripciones contradictorias de una misma fecha relativas a la misma finca o derecho se atenderá a la hora de presentación o entrega del documento o título ante el Registro; b) de presentarse el mismo día al Registro, despacho conteniendo orden, mandamiento judicial de anotación de demanda, embargo o en su defecto, testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten los mismos bienes o derechos, la prelación se regirá por la hora de entrega de los documentos. Es decir, aquí prima la presión, no ya del calendario sino literalmente el reloj; o sea que, se le atribuye rango o jerarquía registral a cada derecho inscrito, atendiendo a la hora de entrega del documento o título ante el Registro, por lo que bien se le puede denominar "Principio del Reloj"; c) en caso se presentaren a un mismo tiempo al Registro documentos o títulos relativos al mismo asunto, tendrá el orden preferencial el que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro; d) tratándose de compraventa de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, de no haber llegado a ese momento inscriptivo, será válida la venta anterior en fecha; e) en los arrendamientos, cuando una misma cosa se hubiere dado en tal calidad a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder;

pero, si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho; y f) en los casos de la hipoteca, en la cual si la finca pasa a propiedad del acreedor hipotecario, y el inmueble estuviere gravado con subhipoteca, ésta pasará a ocupar el lugar que le correspondía a la hipoteca.

Como podemos inferir de lo contemplado en nuestra legislación civil vigente, la máxima: primero en tiempo, primero en derecho, es la rectora en cuanto al principio de prioridad o de rango se refiere.

#### 7. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio recibe distintas denominaciones: "Principio de Tracto Sucesivo", como califica J. González, o de la continuidad, como hace Alsina Atienza, o "Tracto Continuo", como lo hace Nussbaum, es el que señala la previa inscripción del derecho, para que ella pueda realizar cualquier acto de disposición". 27/. En nuestra opinión se le puede denominar también "Principio Consecutivo o Ininterrumpido".

Nuestro sistema registral inmobiliario no es personal, como ya lo explicamos, sino de folio real, mediante el cual a cada una de las fincas se les abre una hoja en los libros respectivos, por cuyo medio se lleva la historia fidedigna y completa de las vicisitudes de cada una de ellas, es decir, de

---

27/ José María Mustapich. Op. Cit., p. 65.

su vida jurídica. De ahí que, este principio consiste en la concatenación o enlace de las sucesivas mutaciones que sufren los bienes, de suerte que el asiento, operación o inscripción de cada uno de ellos se fundamente en otra anterior, que refleje ser su antecedente legítimo. "De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extensiones". 28/

Dicho en otras palabras, cada asiento u operación nueva debe apoyarse en la inscripción anterior, de manera ordenada, "por consiguiente, que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado se sigan los unos a los otros convenientemente eslabonados, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana. Este es el juego propio del llamado principio de tracto sucesivo". 29/

El objeto de la continuidad legal del tracto es mantener el orden prelativo de los titulares sucesivos, de manera tal que todos los actos dispositivos presenten una óptima ordenación o secuencia, apareciendo registrados, como dice Roca Sastre, como si se derivaran los unos de los otros sin solución de continuidad.

---

28/ Alberto D. Molinario. Op. Cit., p. 223.

29/ Ramón María Roca Sastre. Op. Cit., pp. 717-718.

El tracto sucesivo genera la hipótesis de que concurra al Registro sólo lo que emane del titular inscrito y, por consiguiente, la prohibición de inscribir lo que no es fuente de su voluntad, por lo que el titular queda protegido contra cualquier interferencia o interferente, con lo que se logra proteger los derechos inscritos, dificultar fraudes y estafas, cerrar el Registro a actos de origen ilegítimo e impedir títulos apócrifos mezclados con los verdaderos.

Con referencia a los demás principios, el tracto es un correlato de varios de ellos, a saber: de prioridad, legalidad, especialidad, determinación, principalmente.

Bajo el rigor de este principio, no hay inscripciones simultáneas ni mucho menos incompatibles, todo es sucesivo u ordenativo. Cada asiento, operación o inscripción tiene que ir una en pos de otra, de allí que el punto de partida es la primera inscripción, dígase, la matriz, de la que dependen las demás.

En nuestra legislación sustantiva no está plenamente definido el principio de tracto sucesivo, pero estimamos que está plasmado en los artículos 1130 y 1139 del Código Civil.

#### 8. PRINCIPIO DE DETERMINACION O ESPECIALIDAD.

Al principio de determinación se le llama también de especialidad. Aquí la precisión registral exige la fiel especificación del bien inscrito, de modo tal que debe ser motivo de inequívoca descripción o identidad.

Este principio cobra especial importancia en la medida que los derechos reales o dominicales figuren inscritos en el Registro con la mayor concreción o determinación posible, al grado que ante otro bien resulte totalmente inconfundible su identidad, por lo que todo cambio topográfico, de titularidad o de contenido, debe dar lugar a una nueva especificación en el Registro.

En nuestro tecnicismo registral prima el procedimiento del "folio real", ya lo dijimos, que implica abrir a cada inmueble su respectivo número de finca, folio y libro, evitando con ello la registración nominativa o personal. Cuando así concurren al Registro derechos, gravámenes o limitaciones, deben inscribirse en el exacto punto, lugar o ubicación que les corresponden (reiteremos, en su número de finca, folio y libro), para establecer la condición de los inmuebles o muebles inscritos.

De acuerdo con este principio, los bienes deben aparecer en el Registro indubitadamente determinados, tal como si se tratara de una persona, por lo que no admite ningún aspecto indeterminado, ilimitado, indefinido ni inespecífico, reina en el bien inscrito, si así se quiere interpretar, un espíritu egoísta e individualista. "En el asiento deben aparecer con precisión: La finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular". 30/

Este principio sirve también de barómetro para medir o llevar un control del pasivo de la finca en los libros respectivos; "para tales efectos 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 condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, cantidad, lugar del cumplimiento de la obligación" 31/. Pues todos estos elementos nos permiten conocer, en cualquier momento, el "status jurídico" del inmueble.

Nuestro Código Civil recoge este principio en los artículos 1131 y 1133, en lo que respecta a bienes inmuebles y, en cuanto a muebles lo consagra en el artículo 1214 del mismo cuerpo legal. Para concluir: El principio de especialidad juega un papel importante en cuanto a la determinación correcta de los bienes muebles e inmuebles, toda vez que de ahí se general los exactos intereses de las partes.

## 9. PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

El principio de la "Fides Pública", como también se le llama, y el de legitimación constituyen el binomio integrativo del especial principio de presunción de exactitud del Registro.

En nuestro caso, hablando del Registro General de la Propiedad, cada finca o derecho

---

31/ Antonio Rivera Toledo. Op. Cit., p. 41.

real constituido vive su propia existencia o mundo registral, es decir que nacen, viven y pueda que se desarrollen (unificación) y mueran (se extingan) dentro de esa órbita jurídico-registral; de ahí que para su adquisición y pérdida se tome como marco referencial la inscripción y cancelación de las mismas. Al lado o fuera de esa esfera abstracta o intrarregistral encontramos una vida extrarregistral del inmueble que es la que se da en el propio terreno de los acontecimientos.

El punto central del tema en estudio estriba en que, por un lado, por regla general, siempre hay paralelismo o coincidencia entre el contenido del mundo registral y el real o jurídico; por el otro, es que no raras veces se dan discordancias o falta de armonía entre el contenido de los asientos del Registro y la realidad jurídica extrarregistral. En esta última hipótesis se plantea la interrogante, en aras al principio que nos ocupa, si ha de prevalecer lo que obra en los asientos del Registro o, si, por el contrario, la realidad jurídica o mundo extrarregistral.

Nuestra legislación acepta y adopta el principio de fe pública registral con el ánimo de conservar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, resaltando como verdad lo que aparece en los asientos o contenido del Registro, por lo que la fe pública registral tiene tal imperio, mérito y alto valor que prevalece sobre la realidad jurídica extrarregistral; pero la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes. Pues un derecho ficticio o supuesto derecho

que haya nacido en tales condiciones, de hecho ni por derecho es convalidante, ni se puede hacer valer erga omnes, admitiendo en consecuencia una presunción "iuris tantum", lo que no deja de ser una ficción legal.

En tanto que en otros países, si un documento se presenta al Registro con toda su perfección o no, la presunción legitimadora se transforma en absoluta y exacta, no admitiendo prueba en contrario, entonces la inscripción se estima convalidante (iuris et de iure). Ejemplo de ello es el Sistema Australiano.

El Código Civil nuestro recoge tímidamente este principio en su artículo 1148, al establecer que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

En conclusión: lo inscrito en el Registro es una verdad oficial y que por ello debe declararse eficaz, aun cuando en nuestro medio, ello admite prueba en contrario.

Todo cuanto se ha dicho gira bajo la órbita del concepto de fe pública, entendida como una facultad que otorga el Estado a determinados funcionarios, para que con su asentimiento den certeza y seguridad jurídica a los actos que autorizan. Se trata, en otras palabras de robustecer con presunción de verdad los hechos y actos sometidos a su amparo.

La fe pública surge de la voluntad de la ley, se trata de una imposición coactiva, por lo mismo obliga a todos a considerar como verdad oficial lo que de ella emerja.

Los registradores públicos en nuestro medio, en la mayoría de los casos, son designados por la autoridad estatal y, por consiguiente, están investidos de fe pública en los actos, hechos y contratos que autorizan, de ahí que la fe pública de que están dotados proviene de la ley.

#### 10. PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Los dos principios, fe pública registral y legitimación, como ya se dijo, van de la mano, constituyen las dos manifestaciones del superior principio de presunción de exactitud del Registro.

Como lo referimos anteriormente, pueda que existan discrepancias entre el contenido del mundo registral y el real o jurídico, pero, el principio de legitimación actúa sin más protegiendo a toda persona que tenga la calidad de titular registral, es decir, al que impone la credibilidad el Registro mientras no se demuestre lo contrario. Dicho en otras palabras, el acto registral es válido en tanto no sea redargüido de nulidad o falsedad.

En general, la sumatoria de todos los principios que hacen vida registral nos da como resultado final el principio de legitimación que consiste, por un lado, en atribuir a los asientos registrales la presunción de veracidad, que subsiste y se mantiene hasta que no se pongan en tela de juicio y se verifique la falta de coincidencia entre lo que expresa el registro y lo que obra en la realidad jurídica o extrarregistral. Por otro lado, como derivación de lo anterior, este principio se fundamenta en que solamente

el titular del derecho inscrito puede disponer libremente del mismo por estar plenamente legitimado, pues es menester que el titular de un derecho se encuentre eficazmente legitimado para los efectos de la certeza y seguridad del tráfico jurídico, de manera que cuando dispone a favor de un tercero adquirente, éste alcance las virtudes legitimadoras del principio, como de la fe pública del Registro.

La legitimación emana de la ley, pero coadyuvan a su desenvolvimiento tanto el Registro como el Registrador a través de su rígida función calificadora. Por lo tanto, el pronunciamiento de un registrador acerca de la legalidad de un acto o contrato inscrito, produce su legitimación, aun cuando ello admita prueba en contrario.

En algunos otros países, como ya explicamos, esa legitimación, se eleva a altas consideraciones o valores absolutos, de donde proviene la presunción "iuris et de iure", por lo que las inscripciones, anotaciones o asientos surten efectos convalidantes.

En la doctrina este principio, es casi unánimemente recogido en los siguientes términos: Así, pues, es consecuencia indeclinable de la presunción de derecho a favor del titular registral, el que efectivamente sea tratado como propietario o titular del derecho inscrito, en todos los órdenes o manifestaciones jurídicas, mientras aquella presunción subsista. Este ser tratado efectivamente como propietario en la vida del Derecho consiste en estar legitimado para el tráfico o comercio jurídico, o sea en poder hacer valer, activa o pasivamente, en él la condición de propietario o titular del derecho

inscrito. En virtud de este poder legitimador, el Registro proporciona al titular registral como una especie de patente o credencial de propietario que, en tanto no se contradiga, le habilita para ser tratado o desempeñar activa o pasivamente el papel de propietario en cuantas manifestaciones o aplicaciones se deriven de la condición jurídica de tal". 32/

Nuestro derecho registral inmobiliario no tiene incorporado taxativamente este principio, pero en algunas normas se deja sentir su contenido, por ejemplo: cuando establece que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; el porqué de ello? Porque quien no es propietario no está legitimado. De igual manera, sólo puede hipotecar el que puede enajenar.

En conclusión, el principio de legitimación protege el tráfico jurídico, al titular del derecho, así como al tercer adquirente. Legítimo es, pues, lo que está con arreglo a la ley, lo que es indubitadamente genuino y verdadero. En consecuencia, estará legitimado todo aquello sobre lo que ha recaído una presunción de existencia, integridad y exactitud que le confiere y lo robustece con mayor eficacia jurídica.'

## 11. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Todo documento o título que esté llamado a hacer vida inscriptiva en el Registro debe tener inmersa la expresión fiel de la voluntad del sujeto. De conformidad a nuestra legislación, esa manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y puede resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente.

En el ordenamiento legal, uno de los pilares fundamentales del negocio jurídico, para los efectos de adquirir y transferir la propiedad, es el elemento básico denominado consentimiento.

Toda contratación, para los fines de transmitir, constituir o modificar el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables, requiere y debe basarse en un acuerdo o concurso de voluntades entre el transferente y el adquirente en virtud de que sólo puede consentir el que puede disponer y, sólo puede disponer el legítimo titular. El consensualismo es, pues, una especial directriz que debe tomar muy en cuenta el Registrador en su función calificadora de todos aquellos documentos o títulos que lleguen a su jurisdicción, en vías de tutela registral.

Todo negocio jurídico requiere para su validez, capacidad del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

El principio de consentimiento tiene aplicación en nuestro ordenamiento jurídico en

varios artículos del Código Civil y específicamente en lo contemplado en el 1518, que establece: "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez".

Conclusión: Hemos examinado en este capítulo los principios que rigen el mundo registral, los cuales, quizá por ser el registro inmobiliario el que dio origen a la actividad en este sentido, están muy inclinados hacia ese ámbito, lo cual no impide que se puedan hacer extensivos a los demás registros públicos guatemaltecos.

Un resumen de aplicación de tales principios en los diversos registros públicos de nuestro medio, servirá de ilustración. Veamos:

Son aplicables a todos los registros tanto de bienes en general, como de personas, los siguientes principios: El de publicidad, rogación, inscripción, fe pública y el de legitimación.

En los diversos registros de la propiedad (Registro General de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro Industrial y Registro de la Propiedad Intelectual), convergen todos los principios indicados en el párrafo anterior, más los siguientes: El de calificación, prioridad o rango, tracto sucesivo o continuo y el de determinación.

Y 1101

.8751 12

remolionat

androm

1101

1101

stae

obmve

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

1101

## CAPITULO III

REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD  
EN GUATEMALA

## 1. ASPECTOS GENERALES.

Los registros públicos aparecen diseminados en casi todas las ramas del Derecho, de ahí que desde tiempos pretéritos constituyen una necesidad vital para las naciones del mundo, presentándose como banco de datos, para el fácil acceso a la exacta información que obra en los mismos, y funcionando como instituciones garantes de la fiel seguridad y ordenación jurídica.

Actualmente vivimos en la era de la vocación registral por parte de la mayoría de las naciones, quienes están empeñadas en su existencia, desarrollo y su más adecuada aplicación técnica, a través de ese caudal de estudio y notable entusiasmo que hoy en día apreciamos, en unos registros con mayor acento que en otros; de allí su importancia, toda vez que, cuanto más compleja y densa sea la población, territorio y estructura de un Estado, tanto más requiere y demanda la implantación de órganos catalizadores de datos, como lo son los diversos registros públicos que integran el mundo registral, cuyo fin no es únicamente ser custodios de lo registrado sino jugar su propio rol en lo económico, político, social, cultural, de seguridad, viabilizadores del tráfico jurídico, etc., en el contexto de un país determinado.

Consideramos oportuno en este apartado, referirnos brevemente a la etimología y concepto de la palabra Registro. Veamos algunas consideraciones generales.

Si partimos de su aparición histórica, nos encontramos con que: "La palabra Registro deriva del latín "regestum", y es definido por el Diccionario de la Real Academia Española como acción de registrar, lugar en donde se puede registrar algo, y en una de sus acepciones, Registro de la Propiedad, el lugar en donde se inscriben todos los bienes raíces, con expresión del nombre de su dueño". 1/

En sentido amplio, el vocablo registro, es la entidad donde consta o se hacen constar fidedignamente ciertos hechos o acontecimientos que voluntaria o involuntariamente suceden a diario, como el caso de los registros que tienen como objeto los hechos y actos jurídicos de las personas, como por ejemplo el Registro Civil y, además aquellas entidades en donde se registran derechos reales, obligaciones, derechos, actos y contratos que al quedar bajo esa tutela producen sus plenos efectos jurídicos, dentro de esta denominación, por ejemplo los diversos registros de la Propiedad.

Si unimos la etimología y el concepto de la palabra registro, nos encontramos siempre con que se refiere a la acción, a la actividad, de registrar todos aquellos hechos, actos jurídicos, derechos, obligaciones y contratos que requieren de ese control para que se produzcan efectos jurídicos.

---

1/ Antonio Rivera Toledo. Op. Cit., p. 39.

En el proceso de su desarrollo, cada uno de los registros públicos legalmente instituidos, según la materia de que se ocupen, tienen su propia razón de ser: tutelar valores jurídicos del Estado, de particulares y de terceros, al grado tal que su presencia, en la esfera legal a nivel nacional, se tornan impostergables, ya que, sin ellos, el tráfico jurídico y conservación de datos se consideraría acéfalo y su curso desbordaría dentro del marco de la incertidumbre y la práctica normativa se colocaría en una zona peligrosa en donde sólo existirían derechos ocultos, clandestinos y disimulados en la soledad de los campos jurídicos.

En síntesis, la existencia de los registros públicos en cualquier país se ha convertido en un elemento, dentro de su estructura, imprescindible, de allí que su estudio y práctica se impone por sí mismo.

En nuestro medio encontramos los siguientes registros públicos: los que se encargan de registrar hechos y actos jurídicos relativos a las personas, ya sean individuales o colectivas, estas últimas denominadas en nuestra legislación como personas jurídicas, término que no compartimos, ya que persona jurídica es todo ente capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones, sean éstas individuales o colectivas. Entre estos registros están: el Registro Civil, el de Ciudadanos, de Cooperativas y el de Procesos Sucesorios; los que registran actos y contratos de los cuales emergen derechos y obligaciones, entre los cuales encontramos el Registro de Mandatos y el de Armas y Municiones; y los registros que se encargan de los actos jurídicos y contratos relativos a la

propiedad en general, sea este inmueble o mueble, entre ellos: el Registro General de la Propiedad, el Registro Mercantil, el Registro Industrial y el que se refiere a la Propiedad Intelectual, denominado como Registro de Obras Literarias, Científicas y Artísticas.

En este capítulo trataremos solamente los registros que se refieren a la Propiedad en Guatemala. Desde ya, entonces, hay que hacer debida aclaración que por no encontrarse dentro del objeto de nuestra investigación, dejaremos de tratar los registros relativos a las personas y a los que generan, al registrarse, derechos y obligaciones.

## 2. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.

### 2.1. Denominación y Concepto.

Distintas denominaciones recibe en diversos países esta entidad, que en principio diremos, hace relación inmediata, por el uso generalizado que ha adquirido, a la inscripción de bienes inmuebles, de allí que para algunos autores es el Registro Inmobiliario, para otros el Registro de la Propiedad Inmueble, vocablo este último que ha tomado, impropriamente carta de naturaleza en nuestro país; Registro de la Propiedad Fundiaria o ya Registro de Bienes Raíces.

En nuestro medio equivocadamente se le denomina Registro General de la Propiedad, pero en realidad se trata de un Registro que tiene como objetivo llevar control registral de derechos reales, sobre inmuebles, y de

actos y contratos sobre inmuebles y muebles identificables; por ello más propiamente, y para diferenciarlo de los otros registros que también se refieren a la propiedad, como lo veremos más adelante, se le debería de denominar como Registro de la Propiedad Inmueble y Muebles Identificables. Pero, en fin, por estar ya reconocida usamos la denominación de Registro General de la Propiedad.

En la doctrina, se suele definir a este registro en diferentes formas. Veamos cómo es tratado por algunos autores: Para Sánchez Román, el Registro Inmobiliario es "el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afecten, y aun en cuanto modifica la capacidad de bienes". 2/

En tanto que Luis Carral y de Teresa apunta: "El registro es un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuáles son las modificaciones a que se halla sujeto, para conocimiento de todos los que, no habiendo intervenido en el otorgamiento o formalización de los actos adquisitivos o extintivos del primero... necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensan entrar". 3/

---

2/ Guillermo Cabanellas. Op. Cit., Tomo V, p. 643.

3/ Op. Cit., pp. 216 y 217.

Mientras que Roca Sastre, lo define como: "Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles"....4/

Nuestro Código Civil, en el artículo 1124, establece que "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".

## 2.2. Esbozo Histórico.

El Registro General de la Propiedad, es la institución que encarna el concepto de Propiedad, y como tal, el encargado de completar las relaciones jurídicas que se dan entre los particulares, y entre los particulares y el Estado.

Un breve esbozo histórico, nos permitirá comprender, con mayor claridad, el desarrollo de esta institución registral, que en materia de Registro de la Propiedad en General es la que da inicio y sirve de inspiración a los demás Registros de esta materia.

Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala, arranca desde el instante mismo de la conquista Española sobre estas tierras;

---

4/ Op. Cit., p. 18.

precisamente los conquistadores, por derecho de conquista, despojaban a los indios de sus tierras y se las repartían en "peonías" y "caballerías", las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaban a pie, en tanto que las segundas era la tierra entregada a los soldados de a caballo. Es decir que, haciendo un poco de memoria, el fin fundamental de los conquistadores no fue precisamente la propagación de la fe cristiana, sino en apoderarse de la tierra, de los metales preciosos y de esclavizar la fuerza de trabajo indígena, por ello, mediante el uso de la fuerza de las armas, los conquistadores españoles se erigieron en la clase dirigente y dominante económica y políticamente de la sociedad colonial. De ahí que el apoderamiento forzoso que se hacía sobre la tierra, era "legalizado" por la Corona Española, en títulos denominados Reales Cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los "propietarios" de las tierras. Al respecto, basta la ilustración de las tierras de San Sirisay, del departamento de Jalapa, en donde los poseedores indígenas, despojados después por los poderosos mediante la institución jurídica de titulación supletoria, alegan tener títulos de propiedad, en Real Cédula emitida por Carlos V. Por supuesto que en esta etapa histórica no encontramos antecedentes del Registro General de la Propiedad u otra entidad análoga donde pudiesen haberse registrado tales títulos.

Con la independencia de Centro América, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales (jefes políticos o intendentes), quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos

de propiedad a los particulares y a los municipios. En esta etapa encontramos los antecedentes de lo que posteriormente fue el Registro de la Propiedad: "El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria al jurisconsulto Manuel Ubico". 5/

El movimiento reformador que se dió en la Revolución Liberal de 1871, liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, vino a institucionalizar el Registro de la Propiedad y su regulación legal estaba contenida en el Código Civil de 1877, es decir que la instauración de esta institución registral podemos sin lugar a dudas ubicarla en el año 1877.

El sistema adoptado desde sus orígenes para la realización de las operaciones registrales fue el del Folio Real o Sistema Alemán, con pocas variantes. Y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado: "El 31 de mayo de 1892 se estableció uno en la cabecera departamental de San Marcos, con su zona especial; el 23 de julio del mismo año 1892, se creó un nuevo Registro en Retalhuleu, comprendiendo este departamento y el de Suchitepéquez; el 10. de noviembre de 1897, se redujeron a tres, con asiento en la capital, Jalapa y Quezaltenango". 6/

El desarrollo de la actividad registral, y la experiencia obtenida en función de

---

5/ Antonio Rivera Toledo. Op. Cit., p. 40.  
6/ Ibid.

nuestra extensión territorial y densidad poblacional, obligó a la implantación de un sistema medio o ecléctico que es el que hasta nuestros días funciona. Esta organización está contenida en los acuerdos del 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936.

Al Primer Registro General de la Propiedad le corresponden las operaciones de los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, El Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

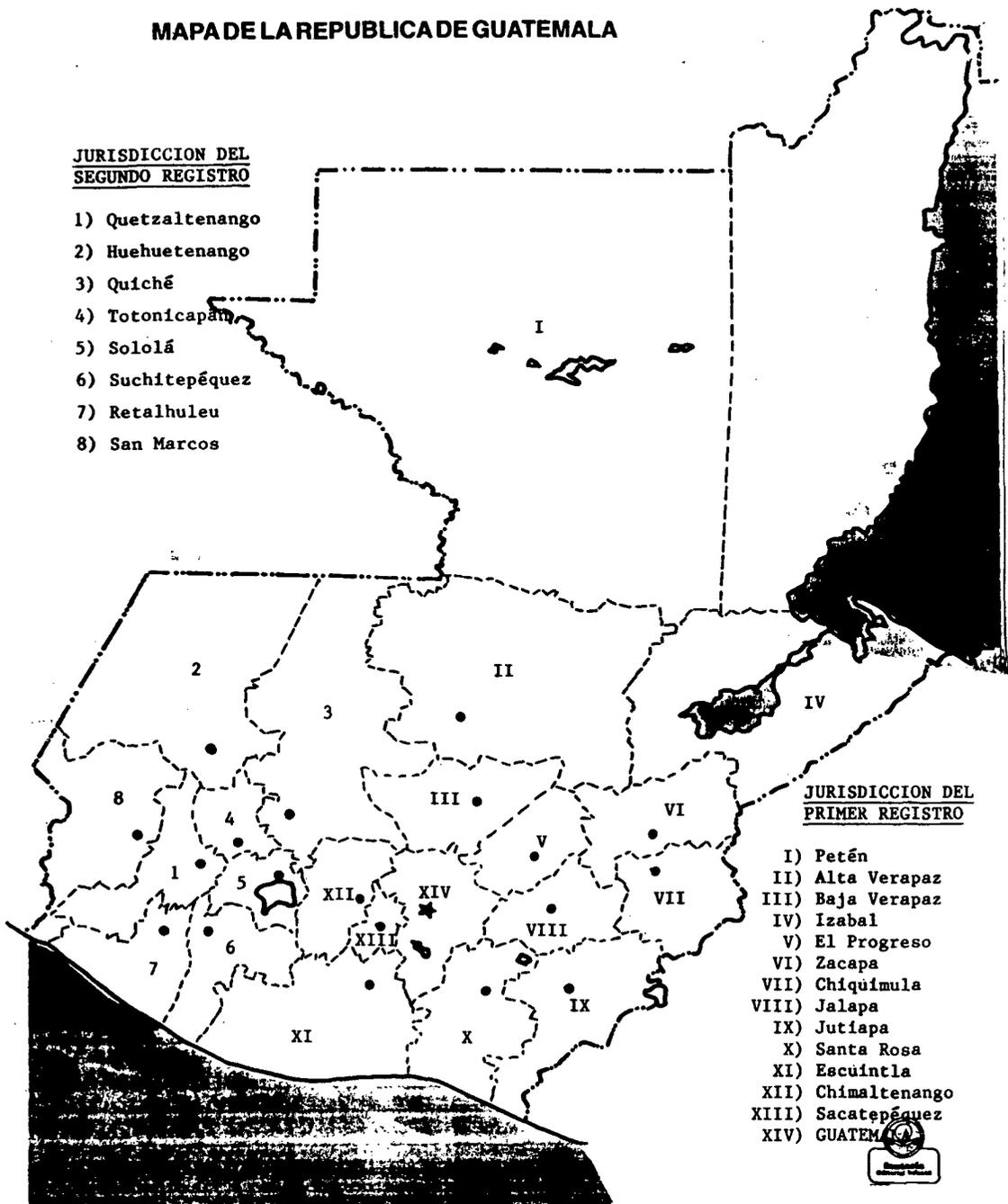
Al Segundo Registro, cuya sede está ubicada en la ciudad de Quetzaltenango, le corresponden los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

El siguiente mapa de Guatemala ilustra la anterior distribución geográfico-jurisdiccional.

## MAPA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

### JURISDICCION DEL SEGUNDO REGISTRO

- 1) Quetzaltenango
- 2) Huehuetenango
- 3) Quiché
- 4) Totonicapán
- 5) Sololá
- 6) Suchitepéquez
- 7) Retalhuleu
- 8) San Marcos



### JURISDICCION DEL PRIMER REGISTRO

- I) Petén
- II) Alta Verapaz
- III) Baja Verapaz
- IV) Izabal
- V) El Progreso
- VI) Zacapa
- VII) Chiquimula
- VIII) Jalapa
- IX) Jutiapa
- X) Santa Rosa
- XI) Escuintla
- XII) Chimaltenango
- XIII) Sacatepéquez
- XIV) GUATEMALA



Ambos registros de la propiedad son instituciones muy especiales. no comprendidas dentro de la organización estricta de la administración estatal, caracterizándose por lo siguiente: a) tiene su propio régimen económico, no apareciendo en el presupuesto general de la nación; es decir sus fondos son privativos y depositados en su totalidad, semanalmente, en cualquier banco nacional, en cuentas específicas, con destino al pago de funcionarios y empleados así como a la modernización de los registros públicos; b) el registrador es nombrado por el Presidente de la República y ha sido un cargo de naturaleza político-económico; y c) cosa curiosa, depende del Ministerio de Gobernación, lo cual, en nuestro criterio es un error, ya que en todo caso debería de estar comprendido dentro del Ministerio de Economía, por sus funciones eminentemente jurídico-económicas.

Al momento de hacer la revisión final del presente trabajo de tesis, se han producido en el Registro General de la Propiedad algunos cambios y movimientos que pretenden lograr una reforma estructural de esta institución. Por ejemplo el Registrador tiene asignado un sueldo, lo que anteriormente no existía, ya que por la propia función autónoma con que contaba esa entidad registral, el titular del mismo se hacía pago con un porcentaje de los ingresos, que significaba un cómodo o fácil forma de hacer dinero, dicho en otras palabras, era una prevenda política, cheque o factura por cobrar, traducida en ingreso económico, hecha por el Presidente de la República o Vicepresidente a personas más allegadas a su círculo de preferidos y protegidos; misma situación que también se reflejaba del Registrador nombrado para con

los operadores de su más fiel e íntima confianza, a quienes se les confiaban los trabajos inscriptivos de más alto valor arancelario, lo que también representaba un jugoso sueldo o emolumento compartido tras de esa corruptela.

La base legal de las reformas que se implementarán en los Registros de la Propiedad Inmueble y muebles identificables, está contenida en el Acuerdo Gubernativo número 317-93, del 2 de julio de 1993, emitido por el Presidente Constitucional de la República, el cual en sus considerandos reconoce que los Registros Públicos deben adaptarse a las nuevas estructuras que el país requiere para su desarrollo socioeconómico, debido, fundamentalmente, a que han estado regidos por un sistema anacrónico, que si bien fue operante o apropiado para el siglo XIX, no lo es actualmente. Además considera que para el caso concreto de los Registros de la Propiedad, el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y el Instituto de Derecho Notarial, están en condiciones de contribuir a la presentación de caminos viables, encaminados a depurar, modernizar y asegurar el funcionamiento de los citados registros.

La primera situación que plantea el acuerdo es la supresión de los privilegios económicos en el reparto de los honorarios entre registradores, asesores, operadores y demás empleados, quienes en el futuro serán remunerados de acuerdo a su función y capacidad, en la forma salarial que determinará el Registrador General de la Propiedad a propuesta de la Comisión Nacional de reforma registral.

Se crea la Comisión Nacional de Reforma Registral la cual estará integrada en la siguiente forma: El Registrador General de la Propiedad, quien la presidirá y ejecutará la política que la Comisión acuerde, de conformidad con las normas vigentes del Registro de la Propiedad; tres delegados del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala; y tres delegados del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Para cada miembro de la comisión se designará un suplente.

El presidente de la República nombra a los miembros titulares y suplentes de la comisión. Se prevé, también, en dicho acuerdo la forma de votación, duración, fines y funciones de la relacionada comisión.

Se establece que además de las cuotas vigentes al momento de su emisión, el Registro cobrará Q.5.00 por cada documento que se le presente para inscripción, anotación o cancelación; y Q.3.00 por cada certificación que se extienda. Esto con el fin de formar un fondo privativo, que se destinará específicamente para la modernización de los Registros Públicos.

Por nuestra parte consideramos que la reforma registral debe partir fundamentalmente, desde el Código Civil en el capítulo referente al Registro de la Propiedad, con el fin de adecuar las normas de Derecho sustantivo a los cambios que se pretenden introducir y poner en práctica en dicha institución registral.

De acuerdo a lo determinado en el título III capítulo I del Libro IV DEL Código Civil Vigente, corresponde al Registro General de la

Propiedad, Zona Central, el control del Segundo Registro con sede en Quetzaltenango y de los demás registros que en el futuro se crearen.

En relación a la inspección de cada registro, esta corresponde a los Jueces de Primera Instancia de lo Civil, que designe anualmente la Corte Suprema de Justicia, esto en caso de que hayan varios jueces en el departamento en que tenga su sede el respectivo registro. La función de los jueces, es la de visitar el registro de su jurisdicción, a fin de supervisar la marcha de la oficina registral, el estado en que se encuentran los libros, archivos, actividad y competencia del personal. De las inspecciones que realicen levantarán acta, en la que consten las observaciones pertinentes y si el despacho se encuentra al día o si sufre retraso, enviando copia de dicha acta a la Corte Suprema, para que si fuere necesario, dicte las medidas que estime conveniente. Si los jueces notaren alguna falta de formalidad respecto del modo y forma de llevar el registro, en lo relativo al arreglo de los documentos correspondientes, dictará las disposiciones necesarias para corregirlas y, si fuere el caso, aplicarán sanciones a los registradores.

Estas disposiciones legales nos merecen la respectiva crítica constructiva, por las siguientes razones: a) en primer lugar, según pudimos establecer en investigación de campo hecha en el Registro de la Propiedad, Zona Central, dicha inspección jurisdiccional no se realiza y, por lo mismo la Corte Suprema de Justicia no tiene conocimiento escrito del funcionamiento real del Registro; b) es un

hecho inobjetable que las operaciones registrales se retrasan ostensiblemente, al extremo que en algunos casos tardan hasta sesenta días, desde luego que en la razón que aparece en los documentos devueltos por el Registrador aparece, como si la hubieran efectuado en tiempo y forma; c) no tenemos conocimiento que durante la última década, por no decir más tiempo, se haya aplicado sanción alguna al titular del Registro, aunque es del conocimiento público las graves faltas en que algunos han incurrido y d) si bien es cierto hay personas (operadores) que tienen la calificación y experiencia pertinente, para desempeñar tan delicada labora, hay también operadores y otros laborantes que carecen en lo absoluto de tan preciada experiencia registral, y, hay más, de relaciones públicas para con los notarios y demás usuarios que recurren a gestiones registrales.

Podemos decir, en definitiva, que el referido capítulo, relativo a los Registros y de los Registradores, en su mayor parte, es derecho vigente, pero no positivo.

### 2.3. De los Registradores.

Cada Registro funciona bajo la responsabilidad de un Registrador, cuyo nombramiento emana del Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.

Para ser nombrado Registrador se requieren los siguientes requisitos: Ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario, colegiado activo. Nosotros consideramos que además de los requisitos indicados anteriormente y contemplados por la ley

sustantiva de mérito, los Registradores de la Propiedad o de cualesquier registro deberían de ser notarios con especialidad en Derecho Registral, porque se dan casos reiterados de nombramientos de personas que sin tener tal calidad en esta materia, de suyo delicada, son nombrados para dicho cargo, como premio o canonjía por asuntos políticos o por parentesco con la alta cúpula de gobierno de turno.

Mientras se desempeña el cargo de Registrador, está prohibido el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario, a excepción de los asuntos que le son propios o de familia; y el desempeño de cualquier empleo o cargo público.

Para garantizar las responsabilidades en que pudieran incurrir en el ejercicio de su cargo el Registrador debe constituir hipoteca o fianza. la fijación del importe de tal garantía es fijada por el Ministerio de Gobernación y oscila entre mil y diez mil quetzales, según lo establecido en el artículo 1228 del Código Civil. Dicha garantía se cancela hasta un año después de haber cesado el Registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en su contra, como producto de su función, en cuyo caso la cancelación quedará sujeta a las resultas del correspondiente juicio. Si se tratare de garantía hipotecaria y quedare saldo insoluto al rematarse el inmueble, el Registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo. Es de notar que este es un caso excepcional del saldo insoluto de la hipoteca, ya que por regla general dicha garantía no responde por saldo insoluto.

En nuestro criterio, dada la responsabilidad registral y la devaluación del quetzal o bajo poder adquisitivo, la fijación de dicha garantía, tal como lo establece el Código Civil resulta risible, en virtud de que si en caso lejano se ejerciera acción alguna contra el Registrador la suma indicada dentro de los límites establecidos, resulta insuficiente.

En cada Registro habrá un Registrador sustituto nombrado por el Presidente de la República a propuesta del Registrador Propietario, quien hará las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El Registrador sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario, y en caso de que su función excediere de un mes haciendo las veces del titular, debe prestar la garantía a que nos hemos referido en párrafos anteriores.

Cuando exista incompatibilidad en ambos registradores, el Ministerio de Gobernación designará, en cada caso el notario que deba autorizar las operaciones. Como ya indicamos, el Registro General de la Propiedad depende del Ministerio de Gobernación, lo cual es totalmente incompatible con las funciones ministeriales, tal lo establece la Ley del Organismo Ejecutivo (Decreto número 93 del Congreso de la República de Guatemala, del 25 de abril de 1945), en su artículo 19, el que preceptúa: "al Ministerio de Gobernación corresponde a su despacho: Ejercer funciones de control, vigilancia, inspección sobre las siguientes dependencias.....e) Los Registros Civiles y de la Propiedad Inmueble". Saliéndonos del marco legal. al Ministerio de

Gobernación, en otros países denominado Ministerio del Interior o Secretaría de Estado, le competen aspectos de la seguridad interna del país, y no precisamente funciones de carácter registral-notarial y económico. Por ello consideramos, ya lo hemos dicho, que sería más apropiado que el Registro General de la Propiedad de inmuebles y muebles identificables, fuera una dependencia del Ministerio de Economía, como sucede con el Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad Industrial.

Los registradores no pueden ser parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad absoluta o relativa de alguna inscripción, salvo en el caso de que se les deduzcan responsabilidades por abuso en sus funciones o por defectos de fondo de una inscripción, y en los ocursos de queja.

El Registrador es responsable cuando exonerare a alguien de obligaciones o liberare gravámenes inscritos; esta responsabilidad es solidaria con respecto a la persona que resultare favorecida con dicha actitud, lo cual conlleva el resarcimiento de daños y perjuicios por las acciones u omisiones causadas.

En cuanto a las infracciones que se cometieren a las normas establecidas en el Código Civil o en los reglamentos relativos al Registro, aunque no causen perjuicio a terceros ni constituyan delito, siempre tiene responsabilidad dicho funcionario, quien será sancionado con multas de cinco a cincuenta quetzales que impondrá el juez del departamento a que corresponda el Registro. Si analizamos la cuantía de las multas,

también llegamos a la conclusión de que éstas son ínfimas, tratándose de aspectos de suyo importantes dentro de la actividad registral.

2.4. Libros que se llevan en el Registro, sus errores y rectificaciones.

El Libro IV, Título III del Capítulo II del Código Civil, establece los libros principales que deben llevarse en los Registros Generales de la Propiedad. Veamos:

1. De entrega de documentos;
2. De inscripciones;
3. De cuadros estadísticos; y
4. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Hemos venido argumentando que el sistema que utiliza el Registro General de la Propiedad, para sus inscripciones es el Folio Real, sin embargo, de conformidad al último libro antes relacionado, apreciamos que tal sistema que nos rige no es químicamente puro, ya que también se llevan libros por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como libros que hacen referencia a personas que han otorgado testamentos o donaciones por causa de muerte, por lo que sólo en ese aspecto el sistema francés hace su aparición en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de los libros anteriormente mencionados, lo

concerniente a buques y naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, así como los derechos reales que los afecten, deberán inscribirse en el Registro de la Zona Central de la Propiedad en los libros especiales destinados a tales bienes, y para la debida inscripción la hará el Registrador a la presentación de la escritura constitutiva de la concesión o contrato, debidamente aprobado.

En cuanto a los errores materiales y de concepto que los registradores cometieren en las operaciones registrales, es preciso atender las siguientes disposiciones legales: a) antes de firmar y sellar los asientos del Registro, previamente los revisarán para salvar las palabras testadas o intercaladas; b) en los libros del registro no pueden corregirse errores u omisiones, que se hubieren cometido, utilizando tachas o intercalando palabras entre líneas, después de firmados los libros; c) en cuanto a los errores materiales, los registradores no pueden rectificarlos sin el consentimiento del interesado. Se entiende que hay error material en aquellas circunstancias registrales que no afectan el fondo del asunto y que, en consecuencia, pueden ser rectificadas por el Registrador con anuencia del interesado sin que ello provoque la nulidad del acto o contrato inscrito, por ejemplo cuando se han escrito unas palabras por otras; se ha omitido la expresión de alguna circunstancia que no cause nulidad, se hubieren equivocado los nombres propios o consignen cantidades distintas a las que obran en el título; por supuesto, sin cambiar el sentido general de la inscripción ni de sus conceptos.

Los errores de concepto no pueden ser rectificadlos más que por acuerdo unánime de los interesados, de no existir, tal acuerdo, se hará mediante orden de juez competente.

Se entiende que se ha incurrido en error de concepto, cuando alguna de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varíen su verdadero sentido.

Los errores de concepto se rectifican con un nuevo asiento, que se extenderá por 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.

La única modificación que encontramos, en desmedro del Sistema Alemán original, es que en nuestro medio un sólo folio registra la finca objeto de inscripción, y cuando ese folio se agota se pasa a otro folio pero de diferente libro, lo cual hace bastante dificultoso el seguimiento de la historia registral del inmueble. Nos hemos encontrado con casos en que para construir la historia de la finca, hay que consultar hasta diez libros, lo que implica exagerada inversión de tiempo; sin perjuicio de que cuando las inscripciones de una finca llegan a quince, por imperativo legal se pasa a otro libro. Como recordaremos en el genuino sistema alemán hay folios que forman un sólo legajo o expediente para cada finca y en ellos se recoge toda la historia fiel del inmueble, lo que facilita la aplicación del principio de publicidad y de

tracto sucesivo.

A continuación, en el siguiente folio se presenta, a manera de ilustración el funcionamiento del folio real en los dos Registros Generales de la Propiedad que funcionan en Guatemala.

245

Finca \_\_\_\_\_

Numero \_\_\_\_\_ 245

**Derechos  
Reales****Hipotecas**

Cancelaciones	Anotaciones Preventivas	Inscripciones		Desmembraciones y Cancelaciones	Anotaciones Preventivas	Inscripciones No.		Cancelaciones

## 2.5 Títulos sujetos a inscripción.

### 2.5.1 Inscripciones ordinarias o comunes.

En nuestro medio, como ya lo explicamos, el qué hacer del Registro General de la Propiedad 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, renglón este último que lo incorporó el actual Código Civil en el artículo 1125 inciso 14. Por ello creemos oportuno referirnos a los actos y contratos obligatoriamente inscribibles conforme a nuestra legislación, con el fin de ver el carácter constitutivo y declarativo de la actividad registral, así como para establecer si el Registrador ha de sujetarse a inscribir única y exclusivamente los actos o contratos taxativamente estipulados en la ley, en forma nominativa (números clausus) o, si por el contrario, ha de estarse a una cobertura mayor (números apertus).

Efectivamente, nuestro Código Civil más se pronuncia por el números clausus, para los efectos de una fe pública registral con carácter convalidante, de allí que en el Registro se inscribirán:

1. Los títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyen, reconocer, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio

familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos, su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.

10. La posesión provisional o definitiva de los bienes del causante.
11. La declaratoria judicial de interdicción y cualesquiera 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.
12. Los edificios que se constituyan 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.
13. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

#### 2.5.2. Inscripciones especiales.

La nueva ley sustantiva civil, como una innovación y a diferencia del anterior Código Civil, amplió el ámbito del área registral y bajo el epígrafe de inscripciones especiales, estableció del artículo 1185 al 1215, inclusive, llevar en el Registro de la Propiedad por separado los registros siguientes:

1. De prenda;
2. De testamentos y donaciones por causa de muerte;

3. De propiedad horizontal;
4. De fábricas immobilizadas;
5. De buques y aeronaves;
6. De canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante;
7. De minas e hidrocarburos;
8. De muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales; y
9. También se llevarán por separado los registros siguientes: a) de prenda común; b) prenda agraria; c) prenda industrial y d) prenda comercial; cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

En relación a la inscripción de bienes muebles identificables y constitución de prendas, doctrinariamente hay dos criterios predominantes, a saber: hay quienes se inclinan por sustentar la tesis de que, previo a la constitución de la prenda debe inscribirse el bien objeto de la misma; y otros autores defienden la corriente de que ambos actos registrales pueden realizarse simultáneamente uno en pos de otro, es decir se inscribe el bien y, acto seguido, se procede a la constitución del gravamen prendario.

En nuestro medio se han recogido las dos tesis, de tal manera que es optativo inscribir primero el bien y luego constituir el gravamen, o se puede solicitar simultáneamente en un mismo instrumento público o documento

privado con firma legalizada, postura esta última que consideramos más adecuada y económica.

En párrafos precedentes, cuando examinamos el principio de inscripción, se dejó establecido su importancia, objeto y fin, y entre otros está la de garantizar las operaciones dentro del tráfico jurídico, y en caso de controversia reclamándose la solución de un conflicto de intereses ante los órganos jurisdiccionales, el artículo 1129 del Código Civil, preceptúa que en ningún tribunal ni oficina pública, se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador.

Dentro de este marco referencial, los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en el Registro, de los que la ley califica como contratos solemnes, para su existencia, cualesquiera que fuere su valor, deberán constar en escritura pública, artículos 1576 del Código Civil, y ante todo cuando se refiera a bienes inmuebles; en otros términos, la ley demanda determinada forma instrumental, ya que su ausencia hace "inexistente" el acto o contrato. Cuando se trate de bienes muebles identificables deberá presentarse testimonio de la escritura; el documento privado con firma legalizada o el documento original que acredite la propiedad.

Como inscripción forzosa concurren algunos documentos al Registro, como producto de una orden emanada de Tribunal competente, veamos algunos ejemplos: el auto aprobatorio de información supletoria (título supletorio), declaratoria de interdicción; anotación de demanda y embargo; capitulaciones

matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales. Excepcionalmente son admitidos determinados documentos administrativos, cuando la ley exige que se registren en libros especiales, tales como títulos de explotación de minas e hidrocarburos; y concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.

Siempre dentro de las inscripciones especiales, como aplicación a la Regla "Locus Regit Actum", nuestro Registro General de la Propiedad admite para su inscripción, los actos o contratos otorgados en el extranjero que estén llamados a surtir efectos legales en nuestro país, bajo el principio de que los mismos se ajusten a las leyes de Guatemala, y que en el curso del otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades establecidas en el país de origen o, subsidiariamente, a las leyes guatemaltecas. Concretamente, la regla locus regit actum tiene lugar cuando las formas o solemnidades externas de cualquier documento proveniente del extranjero en que se establezcan derechos u obligaciones, pueden regirse por las leyes del país donde se hubiere otorgado. Este principio es potestativo, toda vez que nuestro derecho internacional privado deja a los nacionales o extranjeros en libertad de acogerse a la ley extranjera que rige la forma o, en su defecto, a la de Guatemala.

La regla locus tiene preponderancia, únicamente, en cuanto a la forma y solemnidades externas del acto o contrato, ya que para que surtan efectos legales en Guatemala, además de la validez intrínseca de que deben estar provistos conforme a la lex locus celebrationis, no deben contrariar el

orden público ni las buenas costumbres. Sin perjuicio de que si están redactados en idioma extranjero deben ser vertidos al Español, así como de las legalizaciones consulares y miniteriales (Ministerio de Relaciones Exteriores, para el pase legal, como comunmente se le denomina). El fundamento de esta disposición está contenida en los artículos 37 de la Ley del Organismo Judicial y 190 del Código Procesal Civil y Mercantil.

El artículo 1126 del Código Civil, al respecto, preceptúa que: "Se inscribirán en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo 1125 de dicho código, 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". Concurren también a este tema los artículos 344, 345 y 346 del Código Procesal Civil y Mercantil, para los efectos de que se tuviere que ejecutar alguna sentencia proveniente del extranjero y afectare bienes o derechos reales de parte interesada, siendo competente en este caso, el mismo juez que lo sería para conocer del juicio en que recayó.

## 2.6. De las anotaciones y sus efectos.

Lo concerniente a las anotaciones está contemplado en nuestro Código Civil del artículo 1149 al 1166, inclusive; que doctrinariamente se les conoce como inscripciones provisionales o preventivas por tener una duración inscriptiva más o menos

reducida, y con efectos sólo tangenciales, cuyos objetivos no son sino buscar un aseguramiento, protección o resguardo de derechos que le asistan a los interesados. Señalemos algunos ejemplos:

1. El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta.
2. El que obtuviere mandamiento judicial de embargo sobre derechos reales inscritos del deudor.
3. Los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia.
4. 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.
5. El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho. Aquí apreciamos cómo la ley trata de darle resguardo o protección legal al principio de prioridad, esperando al que primero en tiempo mejor en derecho.
6. El que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme el Código Civil o leyes

especiales.

Las anotaciones puede hacerlas el Registrador a instancia de parte interesada, por ejemplo en el caso del inciso 5 anterior, pero, en su mayor parte emana de orden judicial como en los enunciados en los incisos 1, 2, 4 y 6, antes referidos, las que hará el registrador tan pronto de recibir el despacho de tribunal competente; si el interesado dejare transcurrir seis meses desde la muerte del causante, lo que también será por orden judicial.

Los interesados que no estuvieren conforme con la denegatoria, suspensión de anotación, cancelación o inscripción de los documentos o títulos presentados al Registro, podrán ocurrar en la vía incidental a dicho funcionario cuyo juez a conocer del caso será el de Primera Instancia Civil de la jurisdicción en donde esté ubicado el Registro.

## 2.7. De las Cancelaciones y Certificaciones del Registro.

### 2.7.1. Efectos jurídicos de las cancelaciones.

Las cancelaciones producen el efecto jurídico de la extinción o preclusión de un determinado derecho u obligación que apareciere inscrito; ello se logra mediante distintos procedimientos legales, veamos: por voluntad de la parte interesada, por mandamiento judicial y en casos excepcionales puede el registrador intervenir de oficio, pudiendo ser

total o parcialmente, aun cuando en nuestro criterio toda cancelación, generalmente, sigue el principio de rogación.

Ya explicamos, la cancelación se rige por la voluntad de las partes, pero en una supuesta negativa de una de ellas a otorgar la cancelación de un derecho u obligación ya desaparecida, se puede recurrir a la instancia judicial a fin de que supla la voluntad de la parte remisa.

### 2.7.2. Certificaciones.

Una de las formas mediante la cual puede el Registrador General de la Propiedad manifestar su publicidad material es expidiendo certificaciones a quienes lo soliciten, por cuyo medio podemos acreditar la constitución o liberación de gravámenes, lo mismo que derechos reales inscritos, así como conocer la historia fidedigna y demás circunstancias que contenga o afecten al bien raíz; las que para obtener se requiere de solicitud escrita de cualquier persona, las que serán extendidas sin citación de parte, es decir, sin proferir artículo; también pueden ser expedidas o substituidas por copias fotográficas, legalizadas por el Registrador. El Registrador está obligado cuando se trate de extender certificaciones de una inscripción cancelada, a insertar copia literal del asiento cancelatorio.

Si el Registrador dudare respecto a que 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. Por último, si expedida una certificación, ésta no fuere conforme con los asientos, se estará a lo que de estos resulte.

## 2.8. Procedimiento para inscripción de documentos y expedición de certificaciones.

Cada Registro cuenta con un Secretario, con las calidades de abogado y notario, y el número de empleados que las circunstancias y necesidades requieran. Dentro de ese personal, unos se encargan de operar en los libros, otros a actividades certificantes, a exhibición de libros al público; hay quienes copian el contenido de los libros deteriorados; al manejo de las estadísticas; controles contables; algunos de mayor especialidad se dedican a la función calificadora, con calidad de revisores, sin perjuicio de la calificación que llevan a cabo los operadores, aun cuando la calificación específica recae sobre el Registrador.

El procedimiento inscriptivo y expedición de certificaciones se puede resumir así:

### 1. Presentación de o de los documentos

que deban registrarse, de las certificaciones solicitadas, en el departamento de recepción y entrega.

2. En el instante de la presentación de dichos documentos o títulos, se les da ingreso a través de una máquina de control, para hacer valer el principio de prioridad, con su correspondiente número y extendiéndole al interesado una contraseña o constancia en la que figura el número que le correspondiera, en su orden, y la cantidad que se anticipa como posible valor de los honorarios, el cual no debe ser menor del 50% de los estimados conforme arancel.
3. Acto seguido se anota en el libro de entrega de documentos con su correspondiente número.
4. Posteriormente, el Secretario del Registro hace la distribución del trabajo entre los operadores y demás empleados.
5. Una vez entregado el documento al operador, éste está obligado a asentarlos en el libro correspondiente, si es que procede la operación; de lo contrario a rechazarlo o suspenderlo.
6. Entrega por parte de los operadores y certificadores, de los documentos razonados y de las certificaciones expedidas al Departamento de Contabilidad.
7. Revisión de las operaciones

efectuadas, por los notarios designados por el Registrador.

8. Entrega a los interesados de los documentos debidamente razonados y firmados, y de las certificaciones expedidas, quienes satisfarán los correspondientes honorarios.

### 3. REGISTRO MERCANTIL GENERAL DE LA REPUBLICA.

#### 3.1. Breve referencia histórica.

La actividad mercantil tiene relación con el tráfico de las mercancías que se originó en tiempos pretéritos, desde que el hombre se vio en la necesidad de intercambiar productos entre sí, con el propósito de satisfacer sus necesidades. La primera forma del tráfico mercantil la encontramos en la comunidad primitiva cuando las transacciones se realizaban a través del trueque. La necesidad de una mercancía que sirviera de tipo de cambio general para la transferencia de los productos, dio lugar al origen del dinero como una forma de expresión del valor de cambio de dichas mercancías.

Es importante mencionar que en la antigüedad hubo gran desarrollo del tráfico mercantil, en las sociedades que asentaron su centro de operaciones a la orilla de los lagos, ríos y costas marinas. Así encontramos que los

egipcios realizaron el intercambio de mercancías a través del Nilo; los fenicios, griegos y romanos lo hicieron en el Mediterraneo, de allí la importancia que alcanzaron los puertos como puntos de partida y de llegada de las embarcaciones que conducían la mercadería, uno de ellos, famoso en la península Itálica, es el Puerto de Génova.

En la época Medieval el desarrollo de la actividad comercial hizo surgir corporaciones de mercaderes, cuya forma organizativa gremial deja como antecedentes la inscripción en un libro especial de las personas agremiadas que dedicaban a tal actividad. La inscripción, entonces del comerciante le permitía garantía en sus transacciones y seguridad jurídica para terceros. Esto generó, a nuestro entender, el principio filosófico tan aplicado en el Derecho Mercantil, a saber: el de la verdad sabida y la buena fe guardada.

Con la Revolución Industrial, cuya cuna fue Inglaterra, la actividad mercantil tuvo un auge inusitado. La invención de la máquina industrial y del barco de vapor, vino a revolucionar el tráfico mercantil. Estamos, aquí, en el surgimiento del capitalismo, en el cual el desarrollo de las transacciones mercantiles se ve acrecentando aceleradamente, y ello obligó, indudablemente, al perfeccionamiento de instrumentos jurídicos como los títulos de crédito, especialmente la letra de cambio, que hacen aun más viable la relación entre los comerciantes. Es de inferir que todo ello obligó a la generación de una institución que recogiera los registros que era necesario llevar en concordancia con el desarrollo de la

producción y del intercambio.

En nuestro medio, antes de la vigencia del actual Código de Comercio, no existía un registro mercantil que específicamente llevara tales controles; no obstante que desde hacía muchos años se sentía la necesidad de un registro público con tales perfiles. "Desde principios de la vida independiente se dio la necesidad de un registro público de tal naturaleza y para ello funcionó el consulado de comercio; después un registro a cargo de los Jueces de Primera Instancia; hasta llegar a diluirse en una función desempeñada por diversas oficinas del Estado". 7/

Con la puesta en vigencia del Código de Comercio, contenido en el Decreto número 2-70 del Congreso de la República, que entró en vigor el uno de enero de 1971, se regula el Registro Mercantil General de la República con las siguientes características:

1. Es una dependencia estatal que funciona como parte del Ministerio de Economía.
2. Su asiento principal está en la ciudad de Guatemala, por lo que se ha previsto que funcionen registros en otros departamentos, pero, hasta el momento se sigue el sistema geopolítico de centralización o Registro Unico.
3. Al frente del registro está un funcionario que es el Registrador General de la República, que debe llenar los

---

7/ René Arturo Villegas Lara. Derecho Mercantil Guatemalteco. Volumen I, p. 211.

siguientes requisitos: Ser Abogado y Notario, colegiado activo, guatemalteco de origen, con por lo menos cinco años de ejercicio profesional y su nombramiento lo hace el Presidente del Organismo Ejecutivo a través del Ministerio de Economía.

Por nuestra parte consideramos que si bien el Registro Mercantil es funcional requiere a estas alturas de algún perfeccionamiento en sus actividades registrales, como por ejemplo: un buen control de archivo, ya que trabajo de campo que realizamos nos dimos cuenta que los expedientes están en lugar nada apropiado (en el piso) expuestos a la humedad y sin un debido orden, esto se nos indicó es debido a la falta de personal. Además pudimos comprobar que se ha dejado por un lado la especialización de alguna parte del personal, lo cual consieramos que se podría realizar no en forma empírica como actualmente sucede sino a través de seminarios sobre esta materia.

En entrevista efectuada a la Licenciada Zully Chinchilla de Cuevas confirmamos lo que anteriormente dijimos. La funcionaria nos expuso que: "es necesario realizar reformas al Código de Comercio para viabilizar la función registral. Que es urgente la modernización del Registro Mercantil, implementando sistemas modernos de cómputo para agilizar el flujo de los expedientes; considera que es necesaria la descentralización ubicando otras oficinas de

la misma naturaleza en los centros de mayor auge mercantil". (\*)

### 3.2. De los libros que se llevan.

De acuerdo a lo determinado en el artículo 333 del Código de Comercio, el Registro Mercantil es una institución de carácter público y llevará los siguientes libros:

1. De comerciantes individuales.
2. De sociedades mercantiles.
3. De empresas y establecimientos mercantiles.
4. De auxiliares de comercio.
5. De presentación de documentos.
6. Indices y libros auxiliares, y
7. Los libros que sean necesarios para las demás inscripciones que requiera la ley. Dentro de estos está el de mandatos y el de prendas.

En relación a la forma de llevar los libros, encontramos una combinación del Sistema Alemán o de Folio Real, como en el

---

(\*) Entrevista realizada el 30 de noviembre de 1993 a la Licenciada ZULLY CHINCHILLA DE CUEVAS, Registrador Sustituto y Secretario del Registro Mercantil General de la República de Guatemala.

caso de las sociedades mercantiles, y del Sistema Personal o Francés que se aplica en otros libros como en el de empresas y establecimientos mercantiles y auxiliares de comercio, en donde en un mismo folio aparecen transcritas condensadamente las empresas o auxiliares de comercio. El sistema francés también es aplicable en los índices, que se llevan en forma alfabética y que comprende los siguientes:

1. De sociedades mercantiles.
2. De empresas mercantiles.
3. Comerciantes.
4. Auxiliares de comercio.
5. De mandatos, y
6. De emisión de acciones.

Es importante señalar que los índices están actualizados, se llevan en sistemas computarizados lo que facilita las consultas hechas y la aplicación del principio de publicidad.

### 3.3. De las Inscripciones, Modificaciones y Cancelaciones.

#### 3.3.1. De las Inscripciones.

Es obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los siguientes sujetos, actos y hechos.

### 3.3.1.1. De las Sociedades Mercantiles.

Toda sociedad mercantil que se constituya en la República debe inscribirse en el Registro Mercantil dentro de un mes a la fecha de su constitución. La inscripción se hace mediante solicitud en formulario proporcionado por el Registro, con base en el testimonio de la escritura respectiva, y comprenderá los siguientes aspectos: a) forma de organización social; b) denominación o razón social; c) nombre comercial; d) domicilio; e) objeto; f) plazo; g) capital social; h) notario autorizante de la escritura de constitución, lugar y fecha; i) organos de administración; y j) organos de vigilancia.

Hecha la solicitud, el Registrador con base en el testimonio respectivo, y efectuada la calificación de mérito, emite resolución ordenando la inscripción provisional, y se pone en conocimiento del público por medio de edictos que se publican en el diario oficial y otro de mayor circulación en el país en el plazo de un mes. Los edictos contienen un resumen de los detalles de la inscripción que se mencionan anteriormente.

La inscripción provisional se hace en el libro correspondiente, que, como dijimos sigue el sistema del folio real, y a partir de ese momento se considera la personalidad jurídica del ente.

Quince días después de la última publicación de los edictos, si no hubiere oposición de parte interesada o del Ministerio Público, el Registrador ordenará la inscripción definitiva, cuyos efectos se

retrotraen a la fecha de la inscripción provisional.

Hecha la inscripción definitiva se devuelve el testimonio de la escritura debidamente razonado y la patente de comercio de sociedad, mandándose archivar el expediente.

Lo anterior es con respecto a las sociedades nacionales, pero nuestra legislación contempla la obligación de inscribir en el Registro las sociedades extranjeras, que deseen establecerse en el país, o tener en él sucursales o agencias. Con la solicitud de autorización se presentarán los documentos siguientes: a) el que pruebe que está constituida de acuerdo con las leyes del país en que se hubiere organizado; b) certificación de la escritura constitutiva; c) la autorización del Ejecutivo a través del Ministerio de Economía; d) la constitución en la República de un mandatario con representación, lo suficientemente facultado para realizar todos los actos y negocios jurídicos de su giro y para representar legalmente a la sociedad; e) constituir un capital asignado para sus operaciones en la República; f) someterse a la jurisdicción de los tribunales de la República; g) declaración jurada de que antes de retirarse del país llenará los requisitos legales; h) presentar copia certificada del último balance.

La inscripción definitiva se realizará cuando se conceda la autorización gubernativa y en ese momento se extenderá la patente de comercio correspondiente.

Los siguientes formularios nos ilustran respecto a la solicitud de la inscripción de una sociedad mercantil nacional, así como el funcionamiento del folio real en este tipo de personas jurídicas colectivas.

**SOLICITUD DE INSCRIPCION DE SOCIEDADES  
MERCANTILES**

Nº 017005.

Forma de Organización: \_\_\_\_\_

Denominación o Razón Social: \_\_\_\_\_

Nombre Comercial: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Departamento

Sede: \_\_\_\_\_

Dirección Comercial

Objeto: \_\_\_\_\_

No. de Escritura: \_\_\_\_\_ Notario que Autoriza: \_\_\_\_\_

Lugar: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Plazo: \_\_\_\_\_

Capital Social AUTORIZADO Q. \_\_\_\_\_ SUSCRITO Q. \_\_\_\_\_ PAGADO Q. \_\_\_\_\_

El capital se encuentra dividido en: \_\_\_\_\_ Acciones, Clases de Acciones: \_\_\_\_\_

Valor de cada Acción Q. \_\_\_\_\_

Organo de Administración: \_\_\_\_\_

Integrantes del consejo de Administración: \_\_\_\_\_

Representante Legal: \_\_\_\_\_

Facultades de los Administradores: \_\_\_\_\_

Organo de Vigilancia: \_\_\_\_\_

Fecha de Inicio de Actividad Mercantil: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

SOLICITO AL SEÑOR REGISTRADOR LA INSCRIPCION DE LA SOCIEDAD IDENTIFICADA Y JURO QUE LA INFORMACION PROPORCIONADA EN ESTE FORMULARIO ES EXACTA Y EN CASO CONTRARIO ME RESPONSABILIZO POR EL PERJUICIO COMETIDO. ACOMPAÑO FOTOCOPIA LEGALIZADA DEL TESTIMONIO, CONFORME ARTICULO 16 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL DE LA REPUBLICA.

Guatemala \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre del Solicitante \_\_\_\_\_

FIRMA DEL SOLICITANTE

**PARA USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO MERCANTIL:**

Expediente No. \_\_\_\_\_ Registro No. \_\_\_\_\_ Folio No. \_\_\_\_\_

Libro No. \_\_\_\_\_ Fecha de Inscripción provisional: \_\_\_\_\_

Fecha de Inscripción definitiva: \_\_\_\_\_

Observaciones: \_\_\_\_\_

ORIGINAL: EXPEDIENTE DUPLICADO Y TRIPLICADO. PROCESAMIENTO DE DATOS CUADROPPLICADO: USUARIO

**SOLICITUD DE INSCRIPCION DE SOCIEDADES MERCANTILES**

EXPEDIENTE No. \_\_\_\_\_

Nº 17005

Inscripcion Provisional y Definitiva Constructiva de la entidad	Modificaciones Inscripciones Provisoriales y Definitivas	Direccion sede Social	Cancelacion Inscripcion Entidad	Anotaciones	Cancelacion de anotaciones	Empresas Mercantiles	Organo de Administracion y/o Representante legal	Notas

### 3.3.1.2. De las Empresas Mercantiles.

Las empresas mercantiles o establecimientos comerciales, pueden ser propiedad de una persona jurídica colectiva (sociedad) o de una persona individual.

Es obligatorio el registro de toda empresa mercantil cuyo capital en giro sea mayor de Q.2,000.00, suma que actualmente y dada la devaluación de la moneda nacional resulta irrisoria, ya que las unidades mismas del sector informal, como por ejemplo las ventas callejeras de cigarrillos y chicles, tienen un capital en giro mayor de los Q.2,000.00.

La inscripción de empresas y establecimientos mercantiles, se realiza en el libro respectivo, a solicitud de parte, que se hace en formulario proporcionado por el Registro. Se trata de un libro que condensa o resume la solicitud presentada, en otras palabras, nos encontramos frente al Sistema Francés, lo cual se comprueba, además, porque las inscripciones van unas seguidas de otras, llevándose índices alfabéticos para las mismas.

Es importante mencionar que la empresa mercantil, como un bien mueble, es objeto de gravamen prendario, el cual debe inscribirse para que surta efectos jurídicos.

La inscripción de la empresa o establecimiento mercantil, de acuerdo con lo determinado por el artículo 336 del Código de Comercio, comprenderá: 1o. nombre de la empresa o establecimiento; 2o. nombre del

propietario y su registro como comerciante;  
3o. dirección de la empresa o establecimiento;  
4o. objeto, y 5o. nombre de los  
administradores o factores de comercio.

La inscripción de las empresas o establecimientos mercantiles, deberá solicitarse dentro de un mes de haberse abierto al público como tales.

El siguiente formulario de solicitud de inscripción ilustra lo que hemos indicado con anterioridad.

### 3.3.1.3. De Comerciantes Individuales.

Para tener la categoría de comerciante es requisito sine qua non el inscribirse en el Registro Mercantil. Dicho en otras palabras, no es correcta la interpretación corriente que se da a la denominación de comerciante, ya que para obtener dicha calidad, como lo hemos indicado es necesaria la inscripción registral, y hay más, se razona la respectiva cédula de vecindad, para que se tenga en cuenta el cambio de profesión.

La inscripción de comerciante individual, debe solicitarse dentro del mes en que el sujeto se dedique a tal actividad lucrativa. La inscripción se hará mediante declaración jurada del interesado, consignada en formulario con firma legalizada y comprenderá: nombres y apellidos completos del solicitante, edad, estado civil, nacionalidad, domicilio, dirección, actividad a que se dedique, régimen económico de su matrimonio, si fuere casado o unido de hecho, nombre de su empresa y sus

Nº 085851

SOLICITUD DE INSCRIPCION DE COMERCIANTE INDIVIDUAL Y EMPRESA

Señor Registrador Mercantil General de la República,

Yo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ años, \_\_\_\_\_ nacionalidad \_\_\_\_\_ profesión u oficio \_\_\_\_\_ con domicilio en el Departamento de: \_\_\_\_\_ con residencia en: \_\_\_\_\_ consignar dirección completa

con cédula de vecindad extendida por la Municipalidad de: \_\_\_\_\_ Departamento de: \_\_\_\_\_ Nº de Orden \_\_\_\_\_ y de Registro: \_\_\_\_\_ bajo juramento de que los datos son exactos, atentamente,

PIDO:

- 1) [ ] Que se me inscriba como comerciante individual.
2) [ ] Que se inscriba la siguiente empresa de mi propiedad, (o propiedad de: \_\_\_\_\_)

NOMBRE DEL PROPIETARIO DIFERENTE AL SOLICITANTE Y DEL CONDOMINIO SI EXISTE

NOMBRE COMERCIAL: \_\_\_\_\_

DIRECCION COMPLETA: \_\_\_\_\_

OBJETO: \_\_\_\_\_

Fecha de inicio de actividades: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ al inscribirse.

Capital: Q. \_\_\_\_\_ Categoría: [ ] Unica, [ ] Sucursal, [ ] Agencia, [ ] Otra: \_\_\_\_\_ Administrador, Gerente o Factor \_\_\_\_\_

- NOTA: 1) Si es casado, indique régimen matrimonial.
2) Si ya está inscrito como comerciante, indique Nº: \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_ Libro: \_\_\_\_\_
3) Si es persona jurídica, indique Nº: \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_ Libro: \_\_\_\_\_

TIMBRE

f) \_\_\_\_\_

AUTENTICA. En la ciudad de Guatemala el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de mil novecientos noventa y \_\_\_\_\_ como Notario, DOY FE: Que la firma que antecede es auténtica por haber sido puesta el día de hoy a mi presencia por: \_\_\_\_\_ quien se identifica con cédula de vecindad extendida por la Municipalidad de \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_ con número de Orden \_\_\_\_\_ y Registro \_\_\_\_\_ quien firma nuevamente conmigo.

ANTE MI

PARA USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO

COMERCIANTE

EMPRESA

Fecha Inscripción: \_\_\_\_\_ Fecha Inscripción: \_\_\_\_\_
Expediente: \_\_\_\_\_ Expediente: \_\_\_\_\_
Registro: \_\_\_\_\_ Folio \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ Registro: \_\_\_\_\_ Folio \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE

- a) Adjuntar Balance o Certificación de Capital en Glos.
b) Si es extranjero o ingresado con posterioridad al 1º de enero de 1936; copia de autorización del Ministerio de Economía u otra dependencia del Ejecutivo para ejercer el comercio.
c) Si es representante legal, adjuntar fotocopia legalizada del documento donde conste su representación.

SOLICITUD DE INSCRIPCION DE COMERCIANTE INDIVIDUAL Y EMPRESA

EXPEDIENTE No. \_\_\_\_\_

FORMULARIO Nº 85851

establecimientos y sus direcciones, y fecha en que haya dado principio su actividad mercantil.

El anterior formulario ilustra la forma de presentación de esta solicitud.

#### 3.3.1.4. Auxiliares de Comercio.

El Código de Comercio vigente Título II, capítulo I, se refiere a los auxiliares de comercio los que clasifica en factores y dependientes. Se entiende por factor de comercio a quien, sin ser comerciante, tiene la dirección de una empresa o de un establecimiento, y para tener tal calidad se requiere la capacidad necesaria para representar a otro de acuerdo con las leyes civiles, es decir tiene que tener la capacidad suficiente de los mandatarios o apoderados como también le denomina nuestra legislación.

El factor de comercio se constituye mediante mandato con representación, otorgado por el comerciante, por nombramiento o por contrato escrito. Ejemplo de factores de comercio son: el Presidente y Vicepresidente del consejo de administración, los gerentes y los mandatarios ya sean generales o especiales.

Nuestro Código de Comercio inviste a los factores, aunque carecieren de mandato con representación de las facultades para realizar todas las operaciones y para celebrar los contratos corrientes relacionados con el objeto de la empresa o establecimiento que dirija. Los contratos que celebre y las operaciones que realice, obligan al comerciante ante terceros de buena fe.

Los factores tienen la facultad de negociar y contratar a nombre y por cuenta del respectivo comerciante y deberán expresarlo así en los documentos que con tal carácter suscriban. El principal, es decir, el comerciante responderá por los actos y contratos que celebre su factor.

Cuando existieren varios factores éstos podrán actuar separadamente, a menos que en el documento respectivo se manifieste expresa o tácitamente que deberán actuar conjuntamente.

La solicitud escrita mediante formulario que se presenta al Registro Mercantil, debe llevar los siguientes requisitos: nombres y apellidos completos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, lugar de nacimiento, número de cédula de vecindad, domicilio, residencia, fecha de nombramiento, nombre del cargo, datos del comerciante, plazo, lugar, fecha y firma.

El Código de Trabajo en su artículo 13 prohíbe a los patronos emplear menos de un 90% de trabajadores guatemaltecos y pagar a éstos menos del 85% del total de los salarios que en sus respectivas empresas se devenguen; esto tiene concordancia con la inscripción de auxiliares, ya que si se tratase de gerentes o de otros trabajadores extranjeros contemplados en el artículo indicado, deberán adjuntar permiso para trabajar en el país otorgado por el Ministerio del ramo.

Para corroborar lo anteriormente indicado, adjuntamos formulario respectivo.

### 3.3.1.5. Mandatos.

Cuando se trate de auxiliares cuyas facultades se confieren mediante mandato, es exigible la inscripción del testimonio de la escritura correspondiente, además de la inscripción en el Registro de mandatos en el Archivo General de Protocolos hacerlo en el Registro Mercantil, siempre y cuando el mandante sea comerciante (sociedad o persona individual). Sin este requisito el mandato no causará efectos jurídicos.

La solicitud debe hacerse por escrito, indicando nombres y apellidos completos del solicitante, su edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio, y lugar para recibir notificaciones, lugar y fecha de la solicitud y firma del interesado. Se adjuntará duplicado y el testimonio respectivo debidamente inscrito en el Archivo General de Protocolos con su correspondiente copia.

De igual manera que en el caso de los auxiliares de comercio, se inscribirá en el libro respectivo, cuyo asiento resumirá los aspectos principales del mandato. Estamos nuevamente ante el sistema personal o francés.

### 3.3.2. De las Modificaciones.

La modificación de una inscripción en el Registro Mercantil General de la República se produce en los siguientes casos:

1. En las sociedades mercantiles, cuando hay modificación de la escritura de sociedad, ya sea porque se cambie la denominación o

Valor al Público Q.2.00  
Art. 2-11 del Acdo. Gub. 207-93

### AUXILIARES DE COMERCIO

Señor Registrador Mercantil General de la República.

Yo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ años, \_\_\_\_\_ estado civil

\_\_\_\_\_ nacionalidad \_\_\_\_\_ profesión \_\_\_\_\_ originario de: \_\_\_\_\_ lugar de nacimiento

\_\_\_\_\_ No. Cédula \_\_\_\_\_, domiciliado en el Departamento de: \_\_\_\_\_

y con residencia en \_\_\_\_\_ Dirección completa

atentamente expongo que con fecha: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

fui nombrado (o electo) como: \_\_\_\_\_ nombre del cargo

de la  sociedad,  Empresa: \_\_\_\_\_

Inscribí bajo el No. \_\_\_\_\_ Folio \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ de: \_\_\_\_\_

ubicada en: \_\_\_\_\_ Dirección completa

por un plazo  INDEFINIDO o de: \_\_\_\_\_ Indicar plazo

OBSERVACIONES: \_\_\_\_\_



Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

Firma

#### PARA USO DEL REGISTRO MERCANTIL

Expediente No.: \_\_\_\_\_ Fecha de inscripción: \_\_\_\_\_

Registro No. \_\_\_\_\_ Folio No. \_\_\_\_\_ Libro No. \_\_\_\_\_

#### Documentos que deben acompañarse:

- Original del nombramiento, contrato de trabajo o documento que acredite al solicitante como Administrador, Gerente, Corredor, Comisionista, Dependiente u otra clase de Auxiliar de Comercio, y duplicado en papel sellado del valor legal respectivo, o fotocopia legalizada.
- Los Gerentes y otros trabajadores extranjeros contemplados en el Arto. 13 del Código de trabajo, deberán adjuntar permiso para trabajar en el país, otorgado por el Ministerio del ramo.

Auxiliares de Comercio

Expediente No. \_\_\_\_\_

Nº 024675

razón social, su nombre comercial, se amplíe o se reduzca el objeto, se reduzca o se amplíe el capital social. También cuando hay cambio de dirección.

2. En las empresas o establecimientos, puede darse la modificación por cambio del propietario o por cambio de dirección.

Para realizar la modificación de una inscripción registral, se aplica rigurosamente el principio de publicidad, ya que además de las formalidades propias de cada modificación es necesario publicar edictos para que los terceros que se consideren afectados se pronuncien al respecto. Decimos que es rigurosa porque inclusive en aspectos que parecería poco importantes como por ejemplo cambios de dirección de la sociedad, de la empresa o del comerciante es necesario publicar edictos, previa solicitud por escrito presentada ante el Registro, a la cual se agregan la o las patentes originales, para que una vez hecha la modificación se extiendan nuevas patentes.

### 3.3.3. De las Cancelaciones.

Se produce la cancelación de una inscripción registral, en los siguientes casos:

1. Liquidación de la sociedad, por las causas contempladas en la ley, o por voluntad de las personas que la conforman.
2. Cancelación de la empresa o establecimiento comercial.

3. Terminación del plazo por el cual ha sido nombrado el auxiliar de comercio.
4. Extensión o prescripción del mandato.

Las cancelaciones siguen todas las formalidades de las correspondientes inscripciones, como por ejemplo solicitud por escrito, presentación de testimonios de escrituras públicas; publicación de edictos.

En nuestro criterio, salvo mejor opinión, el Registro Mercantil General de la República con todos los defectos de que pueda adolecer, es uno de lo mejor estructurado, desde el punto de vista jurídico de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala.

#### 4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL.

##### 4.1. Breve referencia histórica.

El Registro de la Propiedad Industrial, es juntamente con el Registro Mercantil de reciente creación en nuestro país. Su institucionalización es resultado del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, firmado por los respectivos plenipotenciarios de las Repúblicas de Guatemala, Honduras, Nicaragua, El Salvador y Costa Rica, el 1 de junio de 1968, posteriormente ratificado por el Congreso de la República, adquiriendo así vigencia en nuestro país, tratándose entonces de normas internacionales de derecho uniforme que tienen vigencia en los países centroamericanos.

No obstante que Guatemala es miembro signatario de la Convención General Interamericana de Protección Marcaria y Comercial de Washington de 1929, hasta antes de la vigencia del Convenio Centroamericano, si bien es cierto existían procedimientos para registros marcarios, no había una institución registral debidamente estructurada que se encargara de tan importante actividad económica.

El Registro de la Propiedad Industrial funciona como una dependencia del Ministerio de Economía, siendo su titular nombrado por el Presidente de la República, cuyo requisito que se requiere para ocupar tal cargo es ser abogado y notario, contando con un Registrador Suplente que debe también reunir dichas cualidades. Cuenta con personal que es nombrado a través del Ministerio de Economía, el cual es insuficiente en virtud del crecimiento que ha tenido la actividad registral en esta materia.

En entrevista realizada con el Licenciado Carlos Eduardo Illescas Rivera, actual titular de dicho Registro, nos expresó su preocupación respecto de las limitaciones que tiene esta Institución, mencionándose entre otras la siguientes:

- a) "La emigración de personal calificado de esta Institución a otras entidades, ha producido el denominado fenómeno de "congelación de plazas", lo que explicado en otras palabras quiere decir que cuando una persona cambia de trabajo a otra entidad, el puesto o plaza que tenía ya no es ocupado por otra persona que debería ser nombrada en su lugar, lo que

ha generado escasez de personal;

- b) Lo anteriormente ha producido atraso considerable en el trámite de los expedientes, lo que a su vez ha generado inconformidad y reclamo del público usuario, ya que para mencionar un ejemplo el registro de una marca tarda, aproximadamente un año;
- c) Se hace necesario a estas alturas, a fin de modernizar este Registro, tanto de reformas en las normas contenidas en el Convenio Centroamericano, como en las de procedimiento administrativo". (\*\*)

#### 4.2. De los libros que se llevan.

De acuerdo con el artículo 177 del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, en el Registro se llevarán los siguientes libros:

1. De presentaciones;
2. Inscripción de marcas;
3. Nombres comerciales;
4. Expresiones o señales de propaganda;
5. Modelos;
6. Resoluciones;

---

\*\* Entrevista realizada el 14 de noviembre de 1993 al Licenciado Carlos Eduardo Illescas Rivera, Registrador de la Propiedad Industrial.

7. Anotaciones preventivas;
8. De pases.

En relación a los sistemas registrales aplicados, si vemos el aspecto territorial o geopolítico, llegamos a la conclusión de que aquí impera el sistema concentrativo o sistema centralizado, en virtud de que el único registro que existe es el situado en la Ciudad de Guatemala. Si nos referimos a los sistemas de operación o forma inscriptiva registral, vamos a encontrar que se aplican dos, a saber:

El Sistema Alemán o de Folio Real, el cual sirve para las operaciones referentes a los registros de marcas, así mismo podemos apreciar que los libros siguen el principio general del Folio Real, desde luego con algunas variantes propias de esta materia registral. En tanto que en otros, por ejemplo en el Registro de señales de propaganda se ve en los libros la influencia del Sistema Francés; además se llevan índices alfabéticos por personas jurídicas, o sujetos titulares y por nombres comerciales, en los cuales también podemos apreciar, la influencia del sistema francés.

Es conveniente aclarar que ambos sistemas no se aplican en la forma original, tal como lo explicamos en el capítulo respectivo, pero lo que sí es cierto, es que la influencia de ambos sistemas está presente en las operaciones registrales.

#### 4.3. De las Inscripciones.

##### 4.3.1. Principios registrales que rigen las inscripciones.

Las inscripciones en el Registro de la Propiedad Industrial siguen la aplicación de los siguientes principios rectores:

- a) El de publicidad, se realiza mediante la consulta inmediata que los usuarios realizan en las inscripciones y operaciones registrales, a través de la consulta de sistema computarizado, y que se puede apreciar desde el momento de la búsqueda, para enterarse o cerciorarse respecto a la verdad de si existe o no inscripción anterior a la que se pretende, hasta el seguimiento completo del procedimiento registral. Se expresa también en las publicaciones de edictos, que obligatoriamente se hacen en el Diario Oficial, para proteger los intereses de terceros.

Las personas que se consideren afectadas con las inscripciones marcarias, nombres comerciales y expresiones o señales de propaganda, pueden presentar su oposición dentro de los dos meses siguientes a la primera publicación de la solicitud de la inscripción marcaria, o de la renovación del registro obtenido. A esta oposición deberá de acompañarse: el documento con que el titular opositor acredite la calidad con que actúe; pruebas de los hechos en que funde la oposición, dichas pruebas deben ser fehacientes, ya que caso contrario dicha acción no

prosperará. El solicitante tiene el derecho de contestar la oposición, dentro de los dos meses siguientes contados a partir de la notificación de la misma, debiendo acompañar también documentos y pruebas pertinentes.

Somos de la opinión que también el principio de publicidad se manifiesta en las resoluciones y recursos que se producen en el Registro de la Propiedad Industrial. Toda resolución del registro debe ser notificada por escrito a los interesados, y contra las mismas cabe el recurso de revocatoria ante el Ministerio de Economía; este recurso deberá interponerse dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución, y contra lo así resuelto cabe el recurso de lo contencioso administrativo ante los tribunales de justicia. Hay más, contra lo resuelto por el tribunal de lo contencioso administrativo, cabe el recurso de casación ante la Corte Suprema de Justicia, el que se interpone dentro de los quince días siguientes a la notificación de la sentencia dictada por el tribunal de lo contencioso administrativo.

b) El principio de rogación. El Registrador en ningún momento actúa y resuelve de oficio, lo hace mediante solicitudes escritas, siendo la inicial la que se presenta en el formulario proporcionado por la institución, las solicitudes interpuestas por los interesados, quienes deberán acreditar la calidad con que actúan, llevan auxilio de abogado, y algo que llama la atención, es que, se trata de litigio o no, siempre es obligación adherir timbre forense, tanto a la solicitud inicial como a los posteriores memoriales que se presenten. Por nuestra

parte consideramos que tratándose de aspectos eminentemente registrales, el hecho de que la solicitud o memorial necesite de auxilio de abogado, hace exagerada la aplicación del principio de rogación o instancia. Debería bastar, como en otros registros, la solicitud firmada por el interesado.

- c) Principio de Calificación y Legalidad. La primera prueba que debe pasar toda solicitud inicial, es el denominado examen de formalidad, que consiste en el análisis y estudio que hace el personal calificado de toda solicitud inicial. Si la misma se encuentra bien fundamentada y satisface los requerimientos de la calificación, se procede a la aplicación del principio de publicidad mediante edictos, y posteriormente, se sujeta nuevamente al principio de calificación, por medio del examen de novedad, consistente en establecer en los registros respectivos de si la marca, señal de propaganda u otro registro que se solicite, están o no inscritos con anterioridad a favor de terceros. Si se satisfacen las dos fases de calificación anteriormente descritas, las cuales deben cumplir con todas las formalidades establecidas en el Convenio, el expediente seguirá su curso hasta lograr la inscripción definitiva.
- d) Principio de Prioridad. El Registro de la marca da derecho preferente y exclusivo a su titular, el cual cobra vigencia desde la presentación de la solicitud marcaría. Este principio de prioridad inmediato dura seis meses según lo establece el Convenio Centroamericano

para la Protección de la Propiedad Industrial.

Una vez hecha la inscripción, la prelación marcaría ampara al titular por un plazo de diez años a partir de la fecha de presentación de la solicitud, derecho que puede ser renovable por períodos iguales; ya que de no pedirse que se renueve tal derecho precluye el mismo.

- e) Principio de Tracto Sucesivo. Se aplica también el principio de tracto sucesivo, en la medida en que las renovaciones van surtiendo sus efectos registrales. Tómesese en cuenta que no podría haber ninguna renovación, ni otorgamiento del uso de una marca si no está debidamente inscrita. Dicho en otras palabras, los actos posteriores a la inscripción original le suceden en el tiempo, de acuerdo a la manera en que se van produciendo.
- f) Principio de Determinación. Desde que se presenta la solicitud inicial para el registro de marcas, nombres comerciales y expresiones o señales de propaganda, se adjuntan quince facsímiles, en las cuales debe aparecer con toda claridad la marca, nombre comercial o la señal de propaganda que se pretende. Lo anterior sirve para determinar inequívocadamente lo que se pretende registrar. Estamos entonces frente a la aplicación del principio de determinación o especialidad.

El principio de determinación tiene el objetivo de proteger la marca, señal de propaganda y nombres comerciales debidamente registrados, contra el uso

indebido o imitaciones, que terceros de mala fe hicieran de los mismos, en perjuicio del titular.

Nuestro Código Penal vigente tipifica estos delitos en los artículos: 274, 275, 355 y 356. Es importante, a manera de ejemplo, ver lo que indica éste último: "Quien usare indebidamente de nombre comercial o denominación de establecimiento correspondiente a empresa ajena o inexistente, será sancionado con prisión de seis meses a dos años y multa de cien a quinientos quetzales. Igual sanción se aplicará a quien, como medio de propaganda, se atribuyere recompensa o distinción que no hubiere obtenido.

En términos generales también son aplicables a esta función registral los principios de fe pública, legitimación, consentimiento y, en alguna medida, el tracto sucesivo para los casos de renovaciones, traspasos, licencias de uso o anotaciones preventivas.

#### 4.3.2. Principales Inscripciones.

##### 4.3.2.1. Marcas.

Entendemos por marca, a todo signo, palabra o combinación de palabras, o cualquier otro medio gráfico o material, que por sus caracteres especiales, es susceptible de distinguir claramente los productos, mercancías o servicios de una persona natural o jurídica, de los productos, mercancías o servicios de la misma especie o clase, pero de

diferente titular. Definición que está contenida en el artículo 7 del Convenio.

Es obligatorio el registro de marcas cuando se trate de productos químicos, farmacéuticos, veterinarios, medicinales o de alimentos adicionados con sustancias medicinales; en los demás casos es facultativo.

Las marcas se clasifican en: Marcas industriales, que distinguen las mercaderías producidas o elaboradas por una empresa fabril o industrial; marcas de comercio, son las que sirven para distinguir las mercaderías que se expenden o distribuyen en una empresa mercantil, no importando quien sea el titular o productor; y marcas de servicios, son las que distinguen las actividades que realizan las empresas dedicadas a satisfacer necesidades generales, siempre que no se trate de productos manufacturados o de expendio o distribución de mercancías.

La propiedad de una marca se adquiere por el registro de la misma y se prueba con la certificación registral.

Los derechos marcarios para su uso tienen un plazo de diez años, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud y renovables por períodos iguales, debiéndose presentar la solicitud de renovación, dentro del año anterior al vencimiento del registro, de no hacerse tal gestión, el derecho marcario prescribe.

A toda primer solicitud de inscripción de marca, deben agregarse por lo menos los siguientes documentos:

- a) Documento que acredite la representación o calidad con que se actúa, si se trata de poder especial o de mandato copia legalizada del mismo, si se trata de una persona jurídica colectiva (sociedad), el nombramiento del representante legal debidamente inscrito como auxiliar de comercio; si se trata de persona individual fotocopia de la patente de comercio debidamente legalizada.
  
- b) Si se solicita la inscripción de una marca, que ya estuviere inscrita en cualquiera de los países signatarios, copia certificada del registro del país de origen. Cuando no exista aun inscripción marcaria en el país signatario, bastará declaración jurada del propietario o titular de la marca hecha ante notario o funcionario público, y legalizada por el Cónsul de Guatemala en el lugar de origen.
  
- c) Quince modelos o facsímiles de la marca. Es conveniente aclarar que una solicitud de inscripción marcaria solamente puede amparar productos o servicios incluidos en una misma clase. La clasificación de las mercancías y servicios está contenida en el capítulo VI, artículo 154 del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial.

#### 4.3.2.2. Nombres Comerciales.

El convenio define como nombre comercial a aquel nombre propio o de fantasía, la razón social o la denominación con la cual se identifica a una empresa o establecimiento.

La propiedad del nombre comercial y el derecho de su uso exclusivo, se adquiere en relación a las actividades a que se dedica la empresa o establecimiento definidas en la solicitud de registro, y a las otras actividades directamente relacionadas con aquélla o que le sean afines.

La propiedad sobre el nombre comercial dura por todo el plazo que ampara la empresa o establecimiento que identifique; y una vez inscrito, goza de protección por tiempo indefinido.

A la solicitud inicial se agregarán, además de los documentos que se describieron para las marcas, fotocopia legalizada de la patente de empresa.

Conviene hacer énfasis en las claras diferencias que existen en cuanto a la protección jurídica, duración y preclusión de una marca inscrita en relación a un nombre comercial, veamos:

Ya explicamos, los derechos marcarios una vez inscritos tienen una duración de diez años, los que son renovables por períodos iguales, con la condicionante de presentar solicitud de renovación dentro del año anterior de aquel en que expire cada período. La renovación indefinidamente a que hace referencia el Convenio, en su artículo 24, no va más allá o no rebasa los límites de los diez años, en cada período, con la obligación de plantear solicitud por escrito para tales fines, de lo contrario precluyen los derechos marcarios inscritos. Esa renovación no requiere de publicidad en el diario oficial.

En tanto que la propiedad sobre el nombre comercial, una vez inscrito, dura y goza de protección inscriptiva por tiempo indefinido, sin necesidad de posterior solicitud. El derecho de propiedad sobre un nombre comercial se extingue por causales determinadas en el Convenio, a saber: por la renuncia expresa del titular; ya por la desaparición, por cualquier causa judicial, de la empresa que identifica, o bien, mediante sentencia ejecutoriada por tribunal competente que declare la nulidad u ordene la cancelación del registro.

#### 4.3.2.3. Expresión o Señal de Propaganda.

El artículo 59 del Convenio define a la expresión o señal de propaganda, como toda leyenda, anuncio, lema, frase, combinación de palabras, diseño, gravado o cualquier otro medio similar, siempre que sea original y característico, que se emplee con el fin de atraer la atención de los consumidores o usuarios sobre un determinado producto, mercancía, servicio, empresa o establecimiento.

Persigue fines publicitarios, con protección legal, y pueden ser empleados en carteles, murales, anuncios de cualquier tipo expuestos al público en lugares determinados o mediante prensa hablada o escrita.

Es importante indicar que las marcas y los nombres comerciales pueden formar parte de la expresión o señal de propaganda, pero siempre y cuando estén a favor del mismo titular.

La expresión o señal de propaganda una

vez inscrita, goza de protección legal por tiempo indefinido, pero su existencia depende, según el caso, de la marca o nombre comercial a que haga referencia.

A la solicitud inicial de la señal o expresión de propaganda, deben de agregarse, según el caso todos los documentos que indicamos para las marcas y nombres comerciales.

El Registro de la Propiedad Industrial ha preparado un formulario tipo para la primera solicitud de: marcas, nombres comerciales y expresiones o señales de propaganda; de igual manera otro formulario para renovación de marca los que adjuntamos para una mejor ilustración.

Señor  
 Registrador de la  
 Propiedad Industrial  
 Ministerio de Economía  
 Guatemala, C. A.

Nombre del compareciente: _____		EXPEDIENTE:													
Profesión u Oficio: _____ Nacionalidad: _____		Fecha y Hora de presentación:													
Dirección para notificar: _____															
Tel.: _____ Domicilio: _____															
Calidad con que comparece: _____															
Solicitud de Registro Inicial de: <input type="checkbox"/> Marca <input type="checkbox"/> Nombre comercial <input type="checkbox"/> Expresión o señal de propaganda:		Denominación solicitada:													
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Tipo de Marca</td> <td style="width: 25%;">Industrial</td> <td style="width: 25%;">Comercial</td> <td style="width: 25%;">de Servicios</td> <td style="width: 10%;">Colectiva</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Tipo de Marca	Industrial	Comercial	de Servicios	Colectiva					
Tipo de Marca	Industrial	Comercial	de Servicios	Colectiva											
País de origen del distintivo: _____		Reg. Extranjero: _____		Fecha: _____											
1 Descripción Gráfica:															
2 Concretar mercancías, actividades o servicios que ampara:					LASE:										
3 Reservas															
4 Declaro formalmente que las mercancías, actividades o servicios serán explotados por un establecimiento fabril, mercantil, empresa o negociación, propiedad del solicitante y que está ubicado en: _____															
Acompaño a la solicitud: <input type="checkbox"/> 15 facsímiles <input type="checkbox"/> Nomenclamiento <input type="checkbox"/> Poder <input type="checkbox"/> Patente de Comercio <input type="checkbox"/> Certificado de origen <input type="checkbox"/> Declaración Jurada. <input type="checkbox"/> Otros: _____		Pegar etiqueta o diseño													
Lugar y fecha: _____															
(f) _____ Solicitante															
En su auxilio: _____ Firma y Sello de Abogado															
Timbres de Ley															

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Biblioteca Central

Señor  
 Registrador de la  
 Propiedad Industrial  
 Ministerio de Economía  
 Guatemala, C. A.

USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO	No. de Expediente: _____
	Fecha y hora de presentación, firma del receptor

**SOLICITUD DE RENOVACION DE MARCA**

Denominación o Signo Distintivo:	NUMERO DE INSCRIPCION		
	Folio:	Tomo:	Clase:

Nombre o razón social del (la) solicitante:	Nacionalidad:
Domicilio:	
Dirección:	

Nombre del Apoderado o Representante Legal	Nacionalidad:
Domicilio:	Profesión:
Dirección:	Tel. Oficina:

LUGAR O APDO. PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

Se acompaña a la solicitud:

- Comprobante de pago
- Poder
- Nombramiento

Observaciones: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Firma del Solicitante

En su auxilio: \_\_\_\_\_  
 Firma y Sello del Abogado

#### 4.3.2.4. Traspaso o Cambio de Nombre.

Tomando en cuenta que las marcas, los nombres comerciales, la empresa o establecimiento mercantil, y las expresiones o señales de propaganda, amparados por sus correspondientes certificados (títulos), constituyen bienes muebles, por su propia naturaleza, están sujetos a enajenaciones, renovaciones y cesiones.

Pero no basta con realizar únicamente en documento estos negocios jurídicos, para que surtan efectos registrales, es necesario proceder a realizar el traspaso de dichos derechos en el Registro de la Propiedad Industrial; de aquí que hay un libro en donde se realiza tal inscripción, la cual se inicia mediante solicitud escrita a la que deben acompañarse los siguientes documentos: comprobante de pago, testimonio o fotocopia legalizada de la escritura pública o documento privado; documento que acredite la calidad con que se actúa y tres facsímiles o modelos del distintivo.

También puede suceder que la empresa o establecimiento comercial cambie de nombre, o que cambie la razón o denominación social de la persona jurídica titular del derecho, en cuyo caso es necesario cambiar la inscripción. Para lo cual, si la solicitud se encuentra en regla, el Registrador dicta resolución al respecto y manda hacer publicaciones por una sola vez en el Diario Oficial; efectuados todos los trámites, se le extiende al interesado certificación de las anotaciones efectuadas por consecuencia del cambio o modificaciones del nombre, razón social o denominación de aquél.

La solicitud de traspaso y cambio de nombre puede hacerse en cualquier tiempo, y pueden gestionar tanto la persona que transfiere o cede el derecho como el que lo adquiere, simultánea o indistintamente.

Los documentos que se adjuntan a la primera solicitud son los mismos para el cambio de nombre, así como los requisitos que establece el artículo 133 del convenio.

El formulario que adjuntamos ilustra la presentación de la solicitud para registrar cambios de nombre o de traspaso.

#### 4.3.2.5. Licencia de Uso.

El propietario de una marca puede por contrato otorgar licencia de uso de la misma a una o varias personas. Esta licencia puede ser de dos clases, a saber: exclusiva o no exclusiva, dependiendo del ámbito territorial que comprenda.

El contrato de licencia de uso, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad Industrial y sólo surtirá efecto frente a terceros a partir de la fecha de la correspondiente inscripción.

Las inscripciones de las licencias de uso pueden solicitarse en cualquier tiempo, y a la solicitud es necesario agregar los siguientes documentos: documento que acredite la calidad con que actúa quien comparece solicitando la licencia, es decir mandato otorgado por el propietario de la marca, el cual puede adjuntarse legalizada; el documento que contenga el contrato de la licencia en el cual se deberá indicar como mínimo: si la licencia

Señor  
 Registrador de la  
 Propiedad Industrial  
 Ministerio de Economía  
 Guatemala, C. A.

**USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO**

**No. DE EXPEDIENTE:** \_\_\_\_\_

**Fecha y hora de presentación, firma del receptor.**

**SOLICITUD DE TRASPASO  
 O CAMBIO DE NOMBRE**

**SOLICITUD DE:**

Traspaso       Cambio de nombre:

**Título por el cual se verifica el traspaso:** \_\_\_\_\_

**Número de inscripción:** \_\_\_\_\_

**SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE:**

Marcas       Expresión o señal de Propaganda

Nombre Comercial

**Folio:** \_\_\_\_\_      **Tomo:** \_\_\_\_\_

**Denominación o signo distintivo:**

**Nombre o razón social del propietario:**

**Dirección:** \_\_\_\_\_      **Domicilio:** \_\_\_\_\_      **Nacionalidad:** \_\_\_\_\_

**Nombre del apoderado o representante legal:**

**Nombre o razón social del adquirente, o nueva denominación del titular:**

**Dirección:** \_\_\_\_\_      **Domicilio:** \_\_\_\_\_      **Nacionalidad:** \_\_\_\_\_

**Nombre del Apoderado o Representante Legal**

**Lugar o Apdo. para recibir notificaciones:** \_\_\_\_\_

**TEL.:** \_\_\_\_\_

**SE ACOMPAÑA A LA SOLICITUD:**

Comprobante de pago

Testimonio o fotocopia legalizada de escritura

Documento privado

Poder o nombramiento

Tres facsímiles del distintivo

Otros \_\_\_\_\_

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Firma del Solicitante

**En su Auxilio:**

\_\_\_\_\_

Firma y Sello del Abogado

es o no exclusiva, si el titular se reserva el uso simultáneo, el territorio que ampara la licencia, y la duración de la misma.

Concluido el trámite el Registrador dicta resolución ordenando que se asiente inscripción en favor del usuario y que se hagan las anotaciones marginales pertinentes. Hecha la inscripción, al licenciatarario le es entregado un certificado, que debe contener todos los datos del artículo 146 del convenio.

#### 4.3.2.6. Patentes de Invención.

Además de las inscripciones propiamente contempladas en el convenio, en el Registro de la Propiedad Industrial se inscriben, también, la patente o registro de invención, cuyo marco jurídico lo regula el Decreto Ley 153-85, Ley de Patentes de Invención, Modelos de Utilidad, Dibujos y Diseños Industriales.

La ley específica, define el invento como una creación aplicable en la práctica para la solución de un problema técnico. Podrá ser un producto o un procedimiento, o está relacionado con ellos. El artículo 10. del relacionado cuerpo legal, define también lo que debe entenderse por patente, indicando que es el derecho exclusivo que otorga el Estado para la protección de un invento.

Son requisitos para que los inventos puedan ser patentables, que sean nuevos, tengan nivel inventivo y sean susceptibles de aplicación industrial. El invento se considera nuevo, cuando es novedoso y no existe anterioridad en el estado de la técnica, entendiéndose por tal vocablo todo lo

que haya sido divulgado o hecho accesible al público, en cualquier lugar del mundo, mediante publicación, venta o comercialización antes de la fecha de presentación de las solicitudes extranjeras, cuya prioridad se reivindicará, mediante el derecho de prioridad, contenido en el artículo 16 del Decreto en referencia.

La primera solicitud para la inscripción de una patente de invención contendrá los siguientes requisitos:

- a) Datos de identificación del solicitante, y calidad con que actúa.
- b) Nombre del invento y del inventor.
- c) Fecha, número y país de todas las solicitudes de patente u otro título de protección que se haya presentado o se hubiese obtenido ante una autoridad de propiedad industrial extranjera y que se infiera total o parcialmente al mismo invento reivindicando en la solicitud presentada en Guatemala.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Descripción del invento;
- b) Una o más reivindicaciones;
- c) Los dibujos que fueren necesarios para comprender el invento.
- d) Resumen del invento.
- e) Comprobante original del impuesto

correspondiente, y

- f) Mandato con el que se acredita la representación.

Si el solicitante no fuese el inventor, la solicitud deberá contener declaración jurada en la que se acredite el derecho a la patente.

La patente tendrá una duración de quince años, contado de la fecha de presentación de la solicitud, con excepción de los procedimientos de los compuestos químicos referentes a alimentos, bebidas, fármacos y productos agro-químicos, la cual tendrá una duración de diez años. Para mantener en vigencia la patente o la solicitud, deberá pagarse impuestos anuales por anticipado.

Siendo bienes muebles las patentes pueden ser cedidas, transferidas, y también pueden extenderse licencia para explotación. Por nuestra parte somos del criterio que pueden ser enajenadas en cualquier forma de acuerdo a los principios establecidos en el Código Civil.

Las patentes, como actos jurídicos están sujetas a nulidad y a caducidad, de conformidad a los artículos 39 y 40 de la Ley específica.

Es interesante indicar que también se pueden inscribir patentes precautorias, entendiéndose por tales, a la protección que se le da a cualquier inventor domiciliado en el país, que tenga una invención en estudio y que necesite practicar experimentos o hacer concluir algún mecanismo o aparato que le

obligue hacer pública la idea. Esta protección se otorga por un plazo de un año.

Además de las patentes están sujetos a registro los Modelos de Utilidad, a los cuales el artículo 44 de la ley especial, los define así: "Se entiende por modelo de utilidad, toda forma, configuración o disposición de elementos de algún artefacto, herramienta, instrumento, mecanismo u otro objeto, o de alguna parte del mismo, que permita un mejor o diferente funcionamiento, utilización o fabricación del objeto que lo incorpora, o que le proporcione alguna utilidad, ventaja u objeto técnico que antes no tenía".

La patente de modelo de utilidad, tendrá una duración de diez años, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, y para mantenerse vigente deberán pagarse los impuestos correspondientes.

La caducidad de la patente de utilidad, se produce dentro de los cinco años cuando no se hubiere iniciado la explotación industrial en el país, y de un año cuando la explotación industrial se interrumpiese sin causas justificables.

Los dibujos y modelos industriales, también son objeto de registro. El artículo 50 de la ley específica lo define como: "Toda reunión de líneas o de colores, toda forma plástica, asociada o no a las líneas o colores, que puedan aplicarse a un producto industrial o de artesanía, siempre que den una apariencia a dicho producto y puedan servir de tipo o patrón para su fabricación".

El registro de estos derechos tendrán una

duración de cinco años, contados a la presentación de la solicitud.

Dentro de la substanciación del procedimiento de solicitud de registro de una patente de invención, al interesado le asiste el derecho de que cuando una solicitud de patente de invención fuere denegada por el Registro, en razón de que el invento no satisface el requerimiento de nivel inventivo, tendrá derecho a recurrir la resolución dictada conforme a la ley, o pedir dentro del plazo de dos meses la conversión de la solicitud de patente en modelo de utilidad, y que se dé el trámite respectivo. Peticion que se podrá hacer en cualquier momento del trámite. La conversión sólo procede cuando la naturaleza de la invención lo permite.

El procedimiento termina cuando compruebe que se han cumplido todos los requerimientos y condiciones previstos en la Ley, en ese momento el Registrador elevará el Proyecto de Acuerdo y deberá publicarse en el Diario Oficial y se harán las anotaciones correspondientes, otorgándose el certificado de patente.

El Registro de la Propiedad Industrial, ha diseñado un formulario de solicitud, para obtener el registro de una invención, modelo de utilidad, dibujo y diseños industriales, el cual presentamos a manera de ilustración.

Señor.  
 Registrador de la  
 Propiedad Industrial  
 Ministerio de Economía  
 Guatemala, C. A.

161

TIMBRES

Form. PI N° 002830

(21) No. de Expediente

(22) Fecha y Hora de Presentación

SOLICITUD DE PATENTE O REGISTRO

<b>SOLICITUD DE:</b>	
<b>PATENTE:</b> <input type="checkbox"/> DE INVENCIÓN <input type="checkbox"/> PRECAUTORIA <input type="checkbox"/> UTILIDAD	<b>REGISTRO</b> <input type="checkbox"/> DISEÑO INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> DIBUJO INDUSTRIAL
(51) Clasificación Internacional	

USO EXCLUSIVO DEL REGISTRO

(34) TÍTULO:

(72) NOMBRE DEL INVENTOR:

(71) SOLICITANTE

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

NACIONALIDAD:

DIRECCIÓN Y DOMICILIO:

TEL:

(74) APODERADO o REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE:

NACIONALIDAD:

DIRECCIÓN Y DOMICILIO:

PROFESIÓN:

TEL.:

LUGAR O APTO. PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

PRIORIDAD EXTRANJERA

(33) PAÍS:

(31) No.

(32) FECHA PRESENTACIÓN:

**DECLARO:** 1) Que el invento o registro solicitado no se encuentra inscrito en el extranjero; 2) Los datos relativos a Descripciones, Reivindicaciones, Dibujos y/o Fórmulas, los suministré bajo garantía de confidencia mientras no se efectúen las publicaciones que establece el Decreto-Ley 153-85.

SE ACOMPAÑA A LA SOLICITUD:

- COMPROBANTE DE PAGO
- DESCRIPCIÓN (original y 3 copias)
- REIVINDICACIONES (original y 3 copias)
- DIBUJO (S) O FÓRMULA (original y 3 copias)
- RESUMEN (original y 3 copias)
- DOCUMENTO DE CESIÓN
- PODER O NOMBRAMIENTO
- COPIA DE DOCUMENTO DE PRIORIDAD CON SU TRADUCCIÓN Y LEGALIZACIÓN
- OTROS

GUATEMALA, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 19 \_\_\_\_\_

Firma del Solicitante

EN SU AUXILIO

Firma y Sello del Abogado

EMPLAZADO: Intercedido

## 5. REGISTRO DE OBRAS LITERARIAS, CIENTIFICAS Y ARTISTICAS.

### 5.1. Aspectos Generales.

El ancestral concepto de "privilegio", como le denominaron los antiguos a los derechos de autor, ha quedado superado por el giro cobrado por las legislaciones modernas, ya que esos dotes o virtudes, hoy en día, no se consideran como un simple privilegio de impresión, permiso o concesión que conferían los reyes, en la otrora España, al autor de una obra literaria, científica o artística, sino la más alta, distinguida y preeminente investidura de que está dotado el autor; concepción última que tuvo su génesis en la Revolución Francesa, que hizo germinar y revolucionar nuevas ideas en todos los órdenes; en este caso creándose leyes protectoras.

El concepto que unifica la producción literaria, científica y artística, está determinado por la legislación guatemalteca bajo el denominador común de Derecho de Autor, recogida de la corriente alemana. La denominación no tiene unificación en el Derecho Internacional, así en la legislación española se habla de Propiedad Intelectual, en la francesa se traduce como Propiedad Literaria y Artística; y en la inglesa está contemplada como Derecho de Reproducción.

En la doctrina, "bajo la denominación propiedad intelectual, se comprende una serie de derechos, que se ejercitan sobre bienes incorporales, tales como una producción

científica, artística o literaria, un invento"....8/

En este mismo orden, "se conoce... con el nombre de propiedad intelectual el derecho del autor sobre las creaciones de su inteligencia para su publicación y explotación económica o para mantenerlas inéditas". 9/

En tanto que el Decreto número 1037 del Congreso de la República de Guatemala (Ley sobre el Derecho de Autor en Obras Literarias, Científicas y Artísticas), lo define así: "El derecho de autor es la facultad exclusiva del creador de una obra literaria, científica o artística de usarla y de autorizar el uso de ella, en todo o en parte; de disponer de dicha facultad a cualquier título, total o parcialmente y de transmitirla por causa de muerte". Ese derecho se extiende, inclusive, al título de la obra siempre que éste lleve un carácter distintivo por su forma o fama individualizando la obra.

Por autor de una obra se considera, salvo prueba en contrario, a aquel cuyo nombre o seudónimo conocido esté indicado en ella, o en sus reproducciones. De igual manera a aquel cuyo nombre o seudónimo conocido fuese indicado en una exhibición, representación, ejecución, recitación, presentación, radiodifusión y televisión públicas, de la obra.

- 
- 8/ Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Volumen II, p. 172.  
 9/ Diego Espín Cánovas. Manual de Derecho Civil Español. Vol. II, p. 299.

Quien ha destacado en la ciencia, el arte o la literatura, consagrándose en ellas, se encuentra protegido jurídicamente por el Derecho Interno e Internacional, en este caso por los convenios o tratados celebrados, firmados y ratificados por el concierto de naciones, a fin de garantizar las diversas creaciones de la inteligencia o el talento, es decir, con el objeto de estimular y amparar eficazmente los intereses o derechos morales y materiales del autor que ha logrado exteriorizar y plasmar sus ideas. Concretamente, se trata de que el autor goce, use, disfrute y disponga de su obra, dentro de los límites, observancia y duración que preceptúan las leyes de la materia de cada país.

Con el propósito de evitar violaciones, plagios o usurpaciones en cuanto a estos derechos, el artículo 42 de la Constitución Política, nos los refiere así: "Se reconoce el derecho de autor y el derecho de inventor; los titulares de los mismos gozarán de la propiedad exclusiva de su obra o invento, de conformidad con la ley y los tratados internacionales". Estos derechos patrimoniales y morales los protege o resguarda nuestro Código Penal en su artículo 274, en los casos en que se infrinjan los mismos; el Código Civil los regula en su artículo 470, y los reputa o declara como bienes muebles; en tanto que el Código de Comercio en sus artículos 824 al 860 norma lo relativo a la relación contractual entre autor y editor.

Los autores nacionales y extranjeros domiciliados en Guatemala, gozan del amparo de nuestras leyes internas y de las

internacionales, de ahí que, por Decreto del Congreso de la República número 844 del 7 de noviembre de 1951, Guatemala aprobó la Convención Interamericana sobre los Derechos de Autor en Obras Literarias, Científicas y Artísticas de la Conferencia de Expertos para la protección de los mismos, suscrita por el Gobierno de la República en la Ciudad de Washington en junio de 1946, cuya ratificación se produjo el 12 de diciembre de 1951, la que se encuentra vigente.

En los últimos tiempos en Guatemala, se ha generado un interés estatal por actualizar el marco jurídico que regule los derechos de Propiedad Intelectual, ésto para ponerlo a tono con el derecho internacional, específicamente para que Guatemala conserve la ratificación al Convenio sobre propiedad intelectual. En este orden de ideas existe ya un proyecto de ley, que según lo manifiesta el Doctor Arturo Fajardo Maldonado, actual Ministro de Relaciones Exteriores, "será presentado al Congreso de la República en el mes de marzo de 1994". 10/

## 5.2 DEL REGISTRO.

Este Registro lo rige el Decreto 1037 del Congreso de la República del 8 de febrero de 1954, referente a los derechos de autor en obras literarias, científicas y artísticas, que mediante el artículo 30 clausuró el Registro de la Propiedad Intelectual y Artística, nombre con el cual figuraba antiguamente.

---

10/ Diario Siglo XXI, número 1346, año IV. Guatemala, 4 de diciembre de 1993.

Actualmente el Registro de Obras Literarias, Científicas y Artísticas, así como lo que concierne a los derechos y obligaciones del autor, está encomendado a la Asociación Guatemalteca de Autores y Compositores (AGAYC), la cual cuenta con personalidad jurídica propia y representa legalmente a los autores en el plano nacional e internacional. Esta entidad está integrada por una junta directiva, así: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y tres vocales, en su orden.

Registrar una obra literaria, científica o artística, en tal entidad registral, tiene carácter eminentemente optativo, por ser un acto declarativo y constitutivo de un derecho. Pero, aun cuando no es coercitivo su registro, debe estar acorde a las necesidades técnicas, administrativas y a las exigencias del orden internacional, para el ejercicio y puntos básicos de control; para ello la institución debe responder a una función que en determinado momento, por su medio, pueda ser establecida la plena e indubitable propiedad del autor de la obra, en los casos de plagio, defraudación, imitación y demás contravenciones a este Derecho. Por esto en su seno se encuentran reservados dichos derechos, por lo que toda obra registrada lleva inserta la inscripción siguiente: "Prohibida la reproducción total o parcial, derechos reservados", la fecha de edición, el número que le fuera asignado y cantidad del tiraje, en el lugar más adecuado y visible del soporte de la obra.

Como ya explicamos, quien registra una

obra en la AGAYC queda protegido por las leyes internas del país y los convenios internacionales ratificados por Guatemala; y de todo plagio o reproducción inconsulta, el responsable queda sometido a los reclamos que haga el titular, en la vía penal o civil, en cuyo caso, la Asociación Guatemalteca de Autores y Compositores (AGAYC) tiene participación declarativa. Si la transgresión a los derechos de autor tuviere lugar en el plano internacional, el propietario de la obra está obligado a dar aviso a la AGAYC, a efecto de que ésta se comuniquen y apersone ante organismos internacionales con los cuales Guatemala tiene relación conforme los convenios celebrados.

Para mantener incólume sus derechos, el autor puede ejercitar las acciones siguientes: a) pedir que cesen los actos ilícitos; b) plantear el secuestro o la destrucción de las obras y reproducciones ilícitas manufacturadas en el país o introducidas al territorio, así como los medios para producirlas; c) solicitar que se le entreguen las cosas o cambio del costo de las mismas; d) gestionar, previa valuación, la indemnización de daños y perjuicios, incluyendo el daño moral si fue con dolo o culpa.

Para registrar una obra en la AGAYC se requiere:

- a) Entregar en la oficina cuatro ejemplares de la obra mediante solicitud escrita del interesado.
- b) Publicar tres edictos en el Diario Oficial, con intervalos de diez días contados desde la publicación inicial,

anotando: título de la obra, nombre del autor y contenido.

- c) Transcurridos treinta días, contados de la publicación inicial, si no se presenta oposición, se inscribirá la obra, y se extenderá al interesado constancia certificada del registro correspondiente.
- d) Si durante los treinta días, se presenta oposición, se suspenderá el procedimiento, en tanto las partes ventilan o dirimen sus controversias respecto al derecho, en juzgado competente.

Una vez hecha la inscripción correspondiente el Derecho de autor se termina, por el transcurso de cincuenta años de la muerte del autor; si fueren varios los autores, dicho plazo correrá a partir de la muerte del último sobreviviente.

Este derecho tiene la característica de ser inembargable, pero sí son objeto de embargo los ejemplares o reproducciones de una obra publicada, las obras de las artes plásticas y las obras hechas especialmente para fines industriales.

Llama la atención, de que este Registro, a diferencia de los otros que ya estudiamos, no es parte o dependencia de órgano estatal alguno, sino que está encomendada a un ente, que por su propia naturaleza, consideramos que no puede tener la total fe pública registral, sin embargo dicha actividad fedataria, ha sido reconocida en el derecho interno como en el ámbito internacional. La recomendación, entonces, en nuestra opinión es que este

registro debe ser una dependencia del Ministerio de Educación Pública, como lo era antes, que es donde más se enmarca dicha actividad. Si continuara existiendo el Ministerio de Cultura, sería a éste a quien competiría tal registro, pero la discusión actual es respecto a su existencia, por lo que hemos indicado que compete al Ministerio de Educación el relacionado control registral.

En las inscripciones realizadas en este Registro, se aplican la mayor parte de los principios registrales de que ya hemos hablado. Y en cuanto al sistema imperante en esta institución registral es el francés o sistema personal, ya que lo que se hace es una síntesis de la obra, la cual se inscribe en el libro correspondiente, existiendo en cada folio más de una inscripción nominativa o el nombre del titular de la obra.

## 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### 1. CONCLUSIONES.

- 1.1. El Derecho Registral Guatemalteco, tiende con celeridad a convertirse en una rama dentro de nuestro sistema jurídico.
- 1.2. Tomando en cuenta la clasificación de los sistemas registrales que siguen el criterio geo-político, en Guatemala podemos asegurar que se aplican tres: el descentralizado, para el caso de los registros de personas (Registro Civil y Registro de Ciudadanos); el ecléctico, que se aplica al Registro de la Propiedad Inmueble; y el centralizado, aplicable a los siguientes Registros: Mercantil, de la Propiedad Industrial, de Cooperativas y al de Obras Literarias, Científicas y Artísticas.
- 1.3. Atendiendo a la clasificación que sigue el criterio de la forma de inscripción registral, en nuestro medio el Sistema Alemán o de Folio Real, se aplica en el Registro General de la Propiedad; en el Registro Mercantil General de la República y en el Registro de la Propiedad Industrial, se aplican, dependiendo de la inscripción de que se trate, ambos sistemas (el Alemán y el Francés); en tanto que en el Registro de la Propiedad Industrial y en el Registro de Obras Literarias, Científicas y Artísticas, se aplica con mayor acento el Sistema Francés.
- 1.4. En los registros de la propiedad, son aplicables todos los principios que

inspiran y rigen el Derecho Registral, a saber: publicidad, rogación, tracto sucesivo, inscripción, determinación, fe pública registral, legitimación, consentimiento y el de prioridad.

- 1.5. El Registro General de la Propiedad es, por su propia y especial naturaleza y objeto, el más importante en nuestro país, pero ha caído en absolescencia, lo que dificulta su operatividad, de allí que sean necesarios cambios, los cuales deben de partir con reformas al Código Civil en el Capítulo relativo a esta institución y de reformas en la estructura administrativa que faciliten y aceleren la función registral.
- 1.6. Sin lugar a dudas el Registro Mercantil General de la República, es uno de los que están mejor estructurados jurídicamente en nuestro medio. Sin embargo es necesario, a estas alturas, realizar reformas que tiendan a su modernización y actualización, para ponerlo a tono con el desarrollo de la actividad mercantil. En este Registro encontramos una simbiosis del Sistema Alemán y del Sistema Francés; y son aplicados todos los principios de que ya hablamos, siendo muy riguroso en la aplicación del principio de publicidad.
- 1.7. En relación al Registro de la Propiedad Industrial, concluimos en que los procedimientos de inscripción se realizan lentamente y están sujetos a formalidades innecesarias, por lo que se hace necesario reformar el Convenio, a fin de hacer fluida la inscripción marcaría.

1.8. Dada la importancia del Registro de la Propiedad de Obras Literarias, Cientificas y Artísticas, es necesario que se apruebe una ley específica sobre estos derechos y que se instituya el Registro como una entidad estatal, terminando, así, con encomendar la función registral a la Asociación Guatemalteca de Autores y Compositores (AGAYC).

## 2. RECOMENDACIONES.

2.1. El Registro General de la Propiedad de inmuebles y muebles identificables, por su naturaleza y para homogenizar el control administrativo, debe de ser una dependencia del Ministerio de Economía.

2.2. Es necesario que se hagan efectivas las supervisiones de los Jueces de Primera Instancia Civil a los respectivos registros, a fin de fiscalizar y controlar los actos registrales.

2.3. Los registradores, además de los requisitos que deben reunir de acuerdo con la ley, deben ser notarios con especialidad en Derecho Registral.

2.4. Recomendamos, para el Registro Mercantil, poner atención en el archivo, ya que pudimos comprobar las condiciones físicas en que se encuentran, con peligro de que se perjudiquen valiosos documentos registrales.

2.5. En el Registro de la Propiedad Industrial, se hace necesario agilizar

los procedimientos registrales, a fin de superar la tardanza inscriptiva que existe.

- 2.6. Recomendamos que el Registro de la Propiedad de Obras Literarias, Científicas y Artísticas se institucionalice como una entidad estatal dependiendo del Ministerio de Educación o del de Cultura y Bellas Artes, denominándosele Registro de la Propiedad Intelectual, que resulta ser más apropiado por su naturaleza y objeto.

## BIBLIOGRAFIA

## LIBROS

- ALEXANDROV, N. G. Teoría del Estado y el Derecho. Editorial Grijalbo, S. A. México, D.F. 1966.
- ARGENTINO I. NERI. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Vol. 6, Ediciones Depalma, Argentina, 1981.
- ANONIMO. La Biblia. Versión Reina-Valera. Revisión de 1960. Sociedades Bíblicas Unidas.
- BRAÑAS ALFONSO. Manual de Derecho Civil, Tomo I. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, USAC, 1973.
- CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta S.R. L., Argentina, 1979, 14a. Edición, Tomo VI.
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México, 1976. 3a. Edición.
- CAMPUZANO Y HORMA, FERNANDO. Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, Madrid, 1925, Contribución al Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972.

- ESPIN CANOVAS, DIEGO. Manual de Derecho Civil Español, Vol. II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1975.
- GARCIA CONI, RAUL R. El Contencioso Registral, Recursos y Subsanaciones. Ediciones Depalma, Argentina 1978.
- GARCIA MAYNES, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S. A., México, D. F., 1971.
- GOMEZ, NESTOR OSVALDO, Y OTROS. Panorama del Régimen Registral Argentino, Contribución al Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, Argentina, 1972.
- MARIN PEREZ, PASCUAL. Introducción al Derecho Registral. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, sin fecha.
- MOLINARIO, ALBERTO D., Y OTROS. Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Talleres Gráficos Yunque, S.R. L., Argentina, 1971.
- MUSTAPICH, JOSE MARIA. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial, Tomo III. Ediar, S. A., Editores Tucuman, Buenos Aires, Argentina, 1957.
- PUIG PEÑA, FEDERICO. Compendio de Derecho Civil Español. Ediciones Pirámides, S.A., Madrid, 1976. Tomo II, 3a. Edición.
- ROCA SASTRE, RAMON MARIA. Derecho Hipotecario. Casa Editorial Bosch, Barcelona, España, 1948, Tomo I.

- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil II. Editorial Porrúa, S. A., México 1, D. F., 1988. Vigésima Edición.
- RUIZ DE ERENCHUN, ALBERTO FEDERICO. Contribución al Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, Argentina, 1972.
- SANAHUJA Y SOLER, JOSE MARIA. Tratado de Derecho Notarial. Tomo I. Bosch Casa Editora, Barcelona, España, 1945.
- SALAS, OSCAR A. Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, 1973.
- VILLEGAS LARA, RENE ARTURO. Derecho Mercantil Guatemalteco, Vol. I, Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales -USAC-, 1985, 2a. Edición.

#### PERIODICOS

- DIARIO SIGLO XXI, No. 1346, año IV. Guatemala, diciembre 4 de 1993.
- DIARIO DE CENTRO AMERICA, Organo Oficial de la República de Guatemala, Tomo CCXLVI, Guatemala, julio 6 de 1993.

## DOCUMENTOS

1. Folleto: Cimientos Históricos del Pueblo Guatemalteco. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, sin fecha.
2. Excepciones a la Regla "Locus Regit Actum" en Materia de Disposiciones Mortis Causa, Sucesiones y Transmisiones de Bienes Inmuebles. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Ponencia presentada por el Doctor Francisco Villagrán Kramer al XIII Congreso Internacional de Notariado Latino, 1975.

BOLETINES DEL REGISTRO GENERAL DE LA  
PROPIEDAD, ZONA CENTRAL.

1. Número II, diciembre de 1965.
2. Segunda Epoca. Volumen II. Julio de 1972.
3. Segunda Epoca, números 10 y 11, Volumen VI y VII, junio a diciembre 1975, enero a junio 1976.
4. Segunda Epoca, No. I, junio de 1971.
5. Número I. Volumen II, marzo de 1966.
6. Segunda Epoca, No. 3, Volumen I, diciembre de 1971.

## ENTREVISTAS

1. Entrevista con la Licenciada Zully Chinchilla de Cuevas, el 30 de noviembre de 1993, Registrador Sustituto y Secretario del Registro Mercantil General de la República.
2. Entrevista con el Registrador de la Propiedad Industrial, Licenciado Carlos Eduardo Illescas Rivera, el 14 de noviembre de 1993.

## LEGISLACION

1. Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Código Civil (Decreto-Ley No. 106).
3. Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto-Ley No. 107).
4. Código de Trabajo (Decreto No. 1141 del Congreso de la República).
5. Código de Comercio (Decreto No. 2-70 del Congreso de la República).
6. Ley de Patentes de Invención, Modelos de Utilidad, Dibujos y Diseños Industriales (Decreto-Ley No. 153-85).
7. Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial.

8. Ley del Organismo Judicial (Decreto No. 2-89 del Congreso de la República).
9. Ley sobre el Derecho de Autor en Obras Literarias, Científicas y Artísticas (Decreto No. 1037 del Congreso de la República).
10. Reglamento de Registro de Obras Literarias, Científicas y Artísticas.
11. Acuerdo Gubernativo No. 359-87, Reglamento del Registro General de la Propiedad.