

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



ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, febrero de 1994

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

DL  
04  
T(1470)

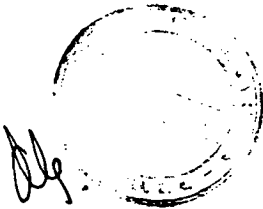
JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

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**

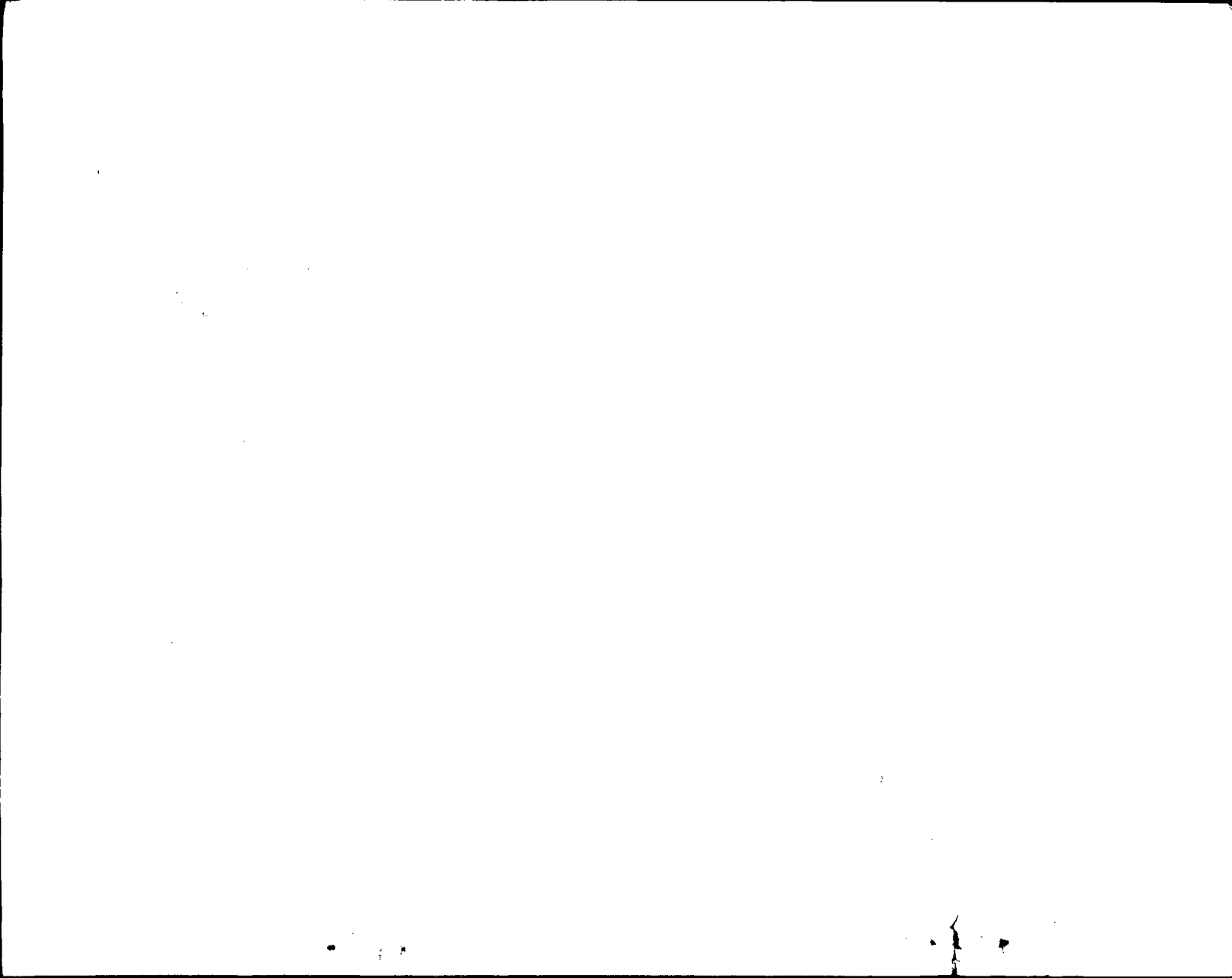
Bases *[Signature]*  
**OFICIAL**

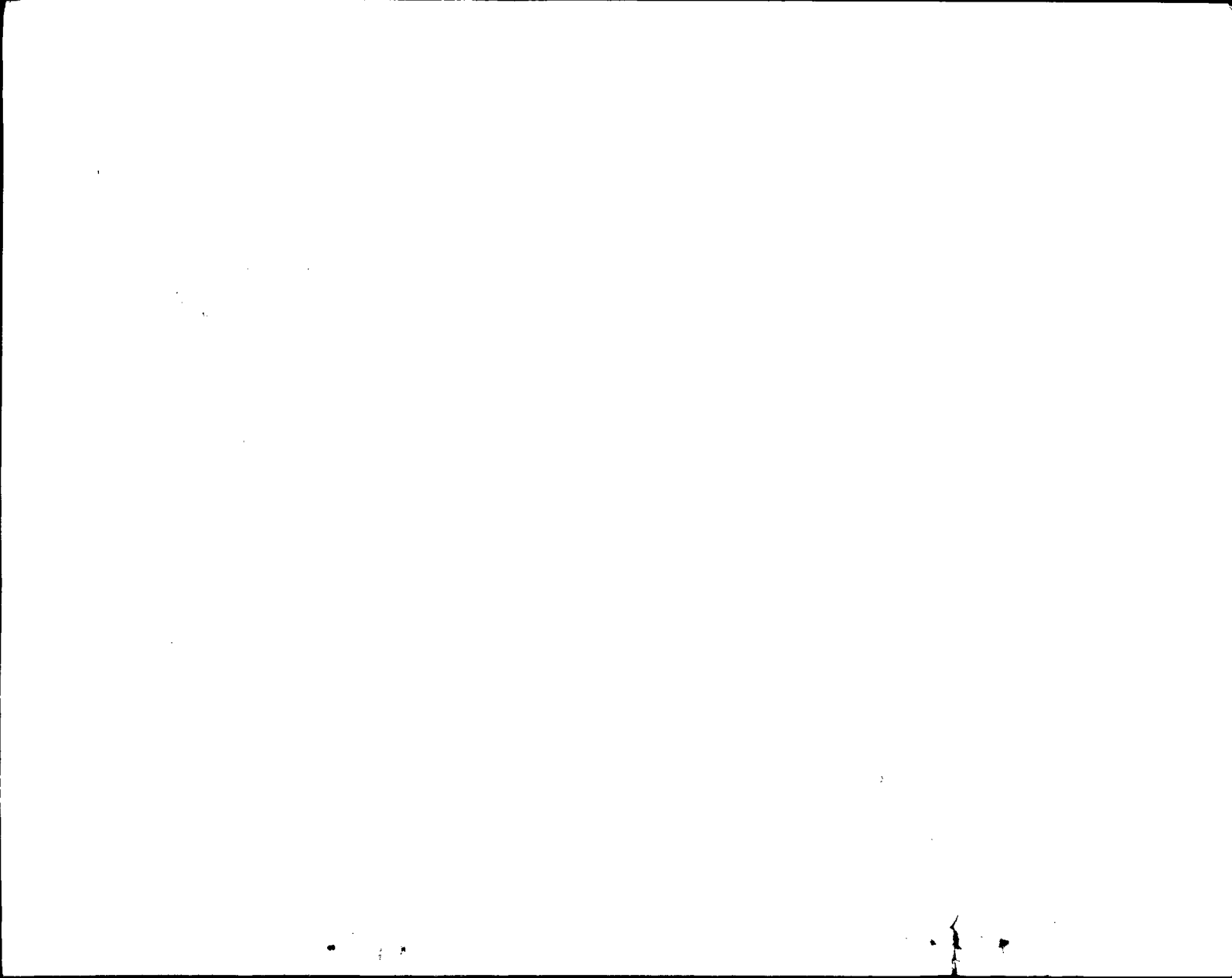
Señor Decano:

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. -----

SECRETARIA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
GUATEMALA, G. A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
DECANATO  
GUATEMALA, G. A.



## 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.