

# DERECHO COMPARADO



# Registro de la Propiedad en la República de Guatemala y aplicación de criterios registrales por la Corte de Constitucionalidad

*Property Registry in the Republic  
of Guatemala and application  
of registration criteria by the  
Constitucional Court.*

por

LESTER MANUEL MEDA RUANO  
*Bufete de Abogados, Lex Atlas*

RESUMEN: En la República de Guatemala, el Registro de la Propiedad es uno de los más importantes, gracias a él se ha podido brindar seguridad jurídica a la propiedad y diversas operaciones de bienes inmuebles en el país indicado. Su función, sin embargo, no está completa, en cuanto a que ha tenido que irse adaptando a los tiempos, incluyendo incorporar la tecnología en su funcionamiento, además de intentar de forma constante facilitar la experiencia de sus usuarios. Eso incluye conocer los principios que lo rigen, la forma en la cual sus operaciones se relacionan con otras ramas del derecho, además de la explicación de la aplicación cada vez mayor de las nuevas tecnologías. Las capacitaciones y constantes actualizaciones a sus colaboradores han permitido que se pueda generar certeza jurídica sobre sus actividades. Esto último es trascendente porque es la base de la seguridad jurídica que la propiedad de los bienes debe tener. Todo su esfuerzo resultaría insuficiente si no se aprovechara la oportunidad de divulgar sus procesos, así como su forma de operar para hacer más accesible al gran público sus funciones. Se propone aquí una semblanza del Registro de la Propiedad,

y del reconocimiento de los criterios registrales por parte de la máxima tribunal constitucional del país.

*ABSTRACT: In the Republic of Guatemala, the Property Registry is one of the most important, thanks to it it has been possible to provide legal security to the property and various real estate operations in the indicated country. Its function, however, is not complete, in that it has had to adapt to the times, including incorporating technology into its operation, in addition to constantly trying to facilitate the experience of its users. This includes knowing the principles that govern it, the way in which its operations relate to other branches of law, in addition to explaining the increasing application of new technologies. The training and constant updates to its collaborators have allowed legal certainty to be generated about their activities. The latter is important because it is the basis of the legal security that the ownership of the assets must have. All their efforts would be insufficient if they did not take advantage of the opportunity to disseminate their processes, as well as their way of operating to make their functions more accessible to the general public. Here we propose a profile of the Property Registry, and the recognition of the registration criteria by the highest constitutional court in the country.*

**PALABRAS CLAVES:** Registro de la Propiedad, Principios Registrales, tecnología, criterios registrales.

**KEY WORDS:** *Property Registry, Registry Principles, technology, registry criteria.*

**SUMARIO:** I. REGISTRAR.—II. CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DEL DERECHO REGISTRAL. 1. REGISTROS PÚBLICOS. 2. RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO; *A. El Derecho Civil; B. Derecho Notarial; C. Derecho Mercantil; Propiedad Intelectual.*—III. PRINCIPIOS REGISTRALES DEL SISTEMA REGISTRAL GUATEMALTECO; 1. DEFINICIÓN.—IV. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA. 2. REGLAMENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD. 3. COMISIÓN NACIONAL REGISTRAL; V. MODELO DE JUSTICIA CONSTITUCIONAL EN GUATEMALA.—VI. INTERPRETACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD. 1. EXPEDIENTE 4846-2016, DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2017. 2. EXPEDIENTE 2692-2017, DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2017. 3. EXPEDIENTE 3883-2017, DE FECHA 13 DE JULIO DE 2020. 4. EXPEDIENTE 4408-2017, DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2020.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. ÍNDICE.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

## I. REGISTRAR

Según el Diccionario de la Real Academia Española, la palabra registrar tiene diversas acepciones dependiendo de su contexto. Lo cual genera la necesidad de establecer cual es el punto de referencia que más se ajusta al mundo de la Ciencia Jurídica, en cuyo caso la cuarta definición del diccionario referido señala: “*Transcribir o extractar en los libros de un registro público las resoluciones de la autoridad o los actos jurídicos de los particulares*” (<https://dle.rae.es/registrar>)

Es decir, se genera una memoria que recopila determinados actos o resoluciones particulares. Lo cual, a su vez permite saber que dicha definición tiene un carácter general, en cuanto a que no indica cuáles actos o resoluciones serán parte de las anotaciones que deben incluirse en el acto de registrar.

Existe la necesidad de organizar los contenidos apuntados y facilitar su estudio. Esto ha generado a su vez que existan modelos denominados sistemas registrales que facilitan el estudio del proceso de registro. De esa forma existe el vocablo registro que proviene del latín “*regesta*” o “*regestorum*”, cuyo significado es “*lista, registro, catálogo, memorias, mismo que se deriva de regerere que significa llevar hacia atrás, de donde consignar por escrito*” (<http://www.diccionarioweb.org/d/ES-ES/registro>)

Existe entonces desde la raíz de la palabra registrar, la noción de dejar grabado, anotado o puesto en algún tipo de soporte una determinada situación. Esto lleva a su vez a la necesidad de determinar quién o qué será el encargado de manejar esas anotaciones. Para Cornejo (1994) estos sujetos que registran son “*los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica*” (p.16).

La variedad de asuntos a registrar ha generado a su vez, diversos tipos o variedades de registros, y con ellos vienen distintos asuntos que pueden o deben ser registrados. Además, la variedad impone establecer sistemas de clasificación y anotación distintos dependiendo de la materia que se esté registrando. Por su parte, los autores guatemaltecos, Muñoz y Muñoz Roldán (2005), definen el derecho registral en Guatemala como: “*La rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuentas y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción*” (p. 3).

Queda claro que registrar es necesario para documentar hechos trascendentales en la vida de los seres humanos, y permite generar un lugar de consulta para tener certeza de ciertos aspectos. Lo que puede registrarse es de diversa naturaleza, puesto que se incluyen nacimientos, defunciones, matrimonios, divorcios, títulos de propiedad, y constitución, modificación, extinción de personas jurídicas

entre otros. La variedad apuntada, genera que, si se tuviera que encuadrar al Derecho Registral en una categoría, debería ser en la del Derecho Público. Si bien, aquello que se registra es en muchos casos información de sujetos particulares, la realidad es que el carácter público de los registros convierte a los mismos en un instrumento de certeza jurídica. Esta solo puede obtenerse mediante la puesta a disposición de cualquier sujeto interesado de cierta información. Cuando se ingresa un dato a un registro público, su naturaleza se convierte en de fácil acceso para todos los terceros.

## II. CARACTERÍSTICAS Y ELEMENTOS DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral:

- a. Tiene carácter autónomo, puesto que cuenta con un marco de estudio propio y científico dentro de las ramas de la ciencia del Derecho.
- b. Es un derecho público, puesto que su función principal es hacer de conocimiento general aquello que registra.
- c. Cuenta con presunción de legalidad, lo cual se refiere a que aquello que registre se tiene por cierto salvo que se demuestre lo contrario, y por ello sus certificaciones tienen validez legal.
- d. Cuenta con ciertas formalidades, lo que quiere decir que establece una serie de requisitos para que se opere el registro.

El Derecho Registral requiere de:

1. Usuario: sujeto que solicita el registro de hechos, actos, o circunstancias
2. Registrador/operador: aquel que realizar la inscripción, anotación, modificación o cancelación de los datos a registrar.

Además, necesita de: elementos reales los cuales son aquellos que constituyen las circunstancias que serán objeto de registro entre las cuales pueden mencionarse:

- a. Hechos Jurídicos
- b. Actos Jurídicos
- c. Negocios Jurídicos
- d. Contratos

En el caso de la República de Guatemala, existen diferentes entidades cuya función es registrar, esa variedad genera diversos mecanismos para organizar aquello que registran, lo cual requiere una presentación general para generar mejor entendimiento sobre el tema de la siguiente manera:

### 1. REGISTRO PÚBLICOS

Son aquellos que son controlados por el Estado, y en ellos quedan anotados documentos, actuaciones, situaciones o circunstancias que generan publicidad registral. Las certificaciones emitidas por estas entidades de derecho público tienen valor legal. Si bien la anotación no prejuzga sobre la validez del hecho, acto o situación registrado, si generan una presunción de legalidad, que sería solo a través de procedimiento judicial que puede revertirse.

Los registros públicos pueden incluir la anotación de:

- De Derechos (bienes y derechos reales)
- De Garantías
- De Personas
- De títulos valores o públicos
- De Actos Jurídicos
- De Hechos Jurídicos
- De Procesos
- Según sus efectos

## 2. RELACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO

El Derecho Registral no puede entenderse de forma aislada o en el vacío, sino que se relaciona con otras ramas del Derecho, esto le permite hacer objeto de registro diversos temas, sin limitarse a un aspecto específico del derecho. Se debe valorar que el Derecho Registral tiene flexibilidad en cuanto a los temas que incorpora buscando la certeza jurídica más que la clasificación rigurosa o la distinción entre hechos o circunstancias que puedan ser objeto de registro.

La primera rama del Derecho que puede considerarse es el Derecho Constitucional. La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 31 indica:

Artículo 31. Acceso a archivos y registros estatales. Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos.

Existe un reconocimiento no sólo a la existencia del Derecho Registral, sino también a su importancia, y que su contenido tiene publicidad. Esto es importante porque:

La plena eficacia de este derecho a la autodeterminación informativa debe permitir, a su vez, a la persona: a) el derecho a la actualización de sus datos; b) el derecho a la rectificación por información errónea, incompleta o inexacta de

sus datos; c) el derecho a la reserva (confidencialidad) de cierta información que sobre ella se obtenga, y que aun cuando ésta pueda ser legalmente requerida, se mantenga en grado de confidencialidad para terceras personas ajena a la situación que motivó el requerimiento, y d) el derecho a la exclusión, en circulación informativa abierta o restringida, de cierta información que pueda considerarse en extremo sensible para el interesado, y que sea producto de noticias o datos que sólo a este último conciernan; exclusión que, para ser admitida, también debe tomar en cuenta los parámetros de trascendencia social o interés social legítimo antes indicados. (Corte de Constitucionalidad. Expediente 3552-2014. Fecha de Sentencia: 10/02/2015).

Entonces, el derecho registral tiene gran importancia, y brinda seguridad y certeza sobre su contenido. Reviste la característica de fe pública, es decir, su contenido se tiene por cierto hasta que se demuestre lo contrario.

#### *A. El Derecho Civil*

El registro de información que se realiza en el Derecho Registral es de hechos o actos jurídicos que tienen relación con las personas. Por ende, todo tiene que ver con los seres humanos, sean personas individuales o jurídicas las que tienen sus diferentes actividades siendo inscritas, documentadas y hechas públicas. Cabe mencionar que, en la República de Guatemala, la rama civil no se encuentra legislativamente muy segmentada incluyéndose en el Código Civil Decreto Ley 106 aspectos de la persona, la familia, los hijos, la guarda y custodia, derecho de alimentos, derecho de propiedad, derecho de obligaciones, contratos, el Registro General de la Propiedad. Esto hace que dentro de esta clasificación temas muy distintos estén regulados dentro de una misma norma jurídica. Por ejemplo, la inscripción de personas jurídicas no mercantiles se lleva a cabo en el Registro de Personas Jurídicas, el cual está inscrito al Ministerio de Gobernación de la República de Guatemala, pero la inscripción de todos los asuntos de las personas jurídicas relacionadas a su aspecto común y ordinario se llevan en el Registro Nacional de las Personas, y por el contrario tanto las personas jurídicas como las personas individuales en aspectos mercantiles están sujetas a ser inscritas en el Registro General Mercantil.

#### *B. Derecho Notarial*

Los hechos y actos jurídicos que se registran muchas veces deben tener una forma legal específica, estar contenidos en algún tipo de instrumento. Esos instrumentos en su mayoría tienen su fundamento en el Derecho Notarial, en la

intervención del notario y en el cumplimiento de algunas formalidades particulares. En la República de Guatemala, el Código de Notariado Decreto 314, data de 1947, por lo que en ocasiones representa un reto modernizar temas relacionados a inscripciones y anotaciones de los registros en general. Sin embargo, el esfuerzo se ha enfocado no ya en la parte formal, sino en la parte operativa, generando páginas web que permiten obtener servicios registrales desde la comodidad de la oficina o del sitio donde el usuario lo requiera.

#### *C. Derecho Mercantil*

Existe un registro mercantil en la República de Guatemala, en él constan todos los asuntos relacionados con los comerciantes, actos de comercio, y cosas mercantiles. Este se ha fortalecido en su accionar por la intervención del Programa nacional de Competitividad en Guatemala (PRONACOM), el cual ha permitido desarrollar un portal en el cual se prestan cada vez más servicios registrales relacionados a temas mercantiles. En ese sentido lo mercantil es la rama del derecho donde más progreso se ha tenido en el uso de la tecnología.

#### *D. Propiedad Intelectual*

La Propiedad Intelectual en Guatemala, no es una rama del Derecho con particular desarrollo. Existe un Registro de la Propiedad Intelectual, el cual sirve para anotar lo relacionado a la propiedad industrial y la propiedad intelectual. Si bien cuenta con un portal web, no se encuentra aún tan tecnificado o desarrollado como el Registro Mercantil.

### III. PRINCIPIOS REGISTRALES DEL SISTEMA REGISTRAL GUATEMALTECO

#### 1. DEFINICIÓN

Los principios registrales sirven para explicar de una manera sencilla el contenido y funcionamiento de un Registro, estos son los lineamientos primarios de la actividad registral, y son utilizados como parámetros implícitos en una inscripción registral exitosa y deben ser la finalidad de toda misión registral. Sirven como axiomas que orientan la actividad registral, son interesantes en cuanto a que sin importar el tipo de registro específico se respetan y aplican.

El doctrinario guatemalteco Nery Muñoz (2005), presenta la siguiente clasificación:

Principio de inscripción: se le da carta de naturaleza a los hechos y circunstancias que se inscriben, puesto que se hacen de conocimiento público, dándoles con ello facilidad a cualquier interesado a poder tener conocimiento y confianza sobre el estatus jurídico de lo inscrito.

Principio de prioridad: en este caso aquel que realice la presentación para inscripción primero tiene mejor derecho que todos aquellos que le sigan. Es importante resaltar que la inscripción no convalida actos o hechos ilegales, sin embargo, la presunción de legalidad que se genera es un valor importante para los involucrados.

Principio de legalidad: los registros tan solo pueden realizar las operaciones que la ley les permite, no pueden aceptar la inscripción o autorizar solicitudes más allá de sus atribuciones (p. 19)

Principio de trato sucesivo: las anotaciones registrales llevan una secuencia como una cadena, no puede darse el caso que pase por ejemplo de la anotación 1 a la 6, sino que tiene que atravesarse del 1, pasando por el 2, 3, 4, 5 hasta llegar al 6, en palabras de Cornejo (1994), el trato sucesivo es “*un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada*” (p. 109).

Principio de rogación: la actividad registral no puede ser de oficio, los usuarios son los facultados para operar. Sin embargo, vale acotar que, en la República de Guatemala, en ocasiones puede haber intervención de la rama judicial con una orden para que el registro realice una determinada anotación. Esto ocurre en casos particulares en los cuales hay controversia por algún hecho o circunstancia que se encuentra registrada.

Principio de fe pública: existe presunción de legalidad de lo que se anota en los registros. Como se mencionó el Derecho Registral no arregla o convalida hechos ilegales, sin embargo, mientras no se impugne una anotación la misma se toma por valedera.

Principio de publicidad: la naturaleza de los registros es que son públicos. Todo aquel que desee conocer los asuntos registrados tiene acceso a los mismos. Los registros tienen un tarifario para entregar dicha información que les sirve como fondo privativo para operar.

#### IV. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

El sistema de folio real según Escobar Fornos (2001) “tiene sus raíces en 1873, consiste en anotar según números los actos o hechos objeto de registro” (p.

34). No se puede buscar personas ni individuales, ni jurídicas para encontrar información registrada según este sistema. En el caso del Registro de la Propiedad de la República de Guatemala, se crea un código que incluye número de finca, folio y libro el cual se enlaza con un inmueble. Una vez creado este número toda nueva anotación que se realice sobre ese inmueble se irá añadiendo a ese código y así se mantendrá de forma indeterminada. Salvo que la finca deje de existir registralmente el código no sufre modificaciones.

Al ingresar los documentos se le asigna un número y se les asigna un orden para respetar el principio de prelación. En el código del inmueble se van agregando todas las anotaciones nuevas que se vayan generando, así como crear una carpeta que se va incrementando en cuanto a su contenido.

Todo lo que se presenta al Registro de la Propiedad se digitaliza para que dicho registro se quede con una copia digital de los documentos que recibe. Se requiere hacer una calificación de forma y fondo, si no se cumplen con los lineamientos para que el documento sea inscribible se suspende el trámite del mismo hasta que se subsane la deficiencia. Según Cossío y Coral, citando a Sánchez Román (1956), el Registro de la Propiedad es “*un 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 le afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes*” (p. 69).

El autor Fernández del Castillo (1995) señala que “*la finalidad principal del Registro de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el registro público*” (p. 65). De manera que, de no existir el registro, no habría certeza en la titularidad de un bien inmueble, pues se tendría que averiguar si históricamente hay concatenación entre el primer y el último título o poseedor.

## 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA

Durante la época colonial no existió un registro de la propiedad, como indican Muñoz y Muñoz Roldán (2005) “*era función del Rey de España emitir los títulos de propiedad, posteriormente en la época post colonial fueron las jefaturas políticas las que tenían a su cargo el hacer las anotaciones y asientos de registro en sus respectivos archivos*” (p. 15). En 1768 se fundó un registro

de hipotecas de nombre Oficio de Hipotecas, donde se inscriben los gravámenes impuestos sobre inmuebles.

El Registro de la Propiedad de Guatemala se fundó en 1877 (<http://www регистра-собственность.org.gt>) contenido en el Código Civil que se promulgó ese mismo año, consecuencia de la revolución liberal que comandaron Miguel García Granados y Justo Rufino Barrios. El registro en ese entonces era una oficina que tenía como principal función hacer anotaciones y toma de razón de hipotecas, además tenía como funciones:

- i. Títulos sujetos a inscripción,
- ii. Forma y efectos de la inscripción,
- iii. Anotaciones preventivas,
- iv. Cancelaciones,
- v. De los Registros,
- vi. De los Registradores,
- vii. De la Responsabilidad de los Registradores, y
- viii. De los títulos supletorios.

En 1898 se acordó crear seis oficinas Registrales regionales ubicadas en Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos. Además, en un hecho de enorme importancia se creó una comisión registral, la cual tenía naturaleza técnica haciendo posible establecer criterios de estudio y revisión de aquellos documentos puestos a su revisión. Esto tiene gran relevancia porque permite una evaluación que responde a criterios y capacitaciones. Por medio del Acuerdo de 1877 se redujeron las sedes a 3 ubicadas en Jalapa, Quetzaltenango y la Ciudad de Guatemala.

A través de los Acuerdos de julio de 1933, junio de 1934 y de 1936 se redujo finalmente el número de sedes a las 2 que existe en la actualidad ubicadas en la Ciudad de Guatemala denominada Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el segundo ubicado en Quetzaltenango de nombre Segundo Registro de la Propiedad.

## 2. MARCO NORMATIVO

El modelo de operaciones del Registro de la Propiedad de la República de Guatemala tomó referencia de la Ley Hipotecaria española de 1873, en cuanto a la necesidad de la existencia del propio registro, sus funciones principales, así como aquellos modelos que considera más útiles para hacer de su función algo óptimo. La exposición de motivos del Código Civil actual (Decreto Ley 106) en Guatemala hace mención de manera general a ello al señalar que:

Siendo la ley del Registro la misma ley española que ha sido tan ampliamente comentada, cualquier dificultad en su interpretación puede salvarse acudiendo a la explicación tan detallada de autores tan respetables como Pantoja entre los primeros glosadores de la ley y de Morell entre los más recientes, sin despreciar el valioso informe del Licenciado Manuel Ubico, autor de la Ley Hipotecaria incorporada al Código del 77, que con pequeñas modificaciones fue reproducido en el Código de 1933.

Dentro de este Código Civil actual, el contenido del Registro de la Propiedad se encuentra desde el artículo 1124 al 1250, en tres títulos.

Asimismo, en cuanto al contenido o alcances de lo inscribible, el artículo 1125 del Código Civil, lo limita y lo regula así:

En el Registro se inscribirán:

- 1.<sup>º</sup> Los títulos que se acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2.<sup>º</sup> Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3.<sup>º</sup> La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4.<sup>º</sup> Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos
- 5.<sup>º</sup> Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6.<sup>º</sup> Los títulos 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.<sup>º</sup> Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- 8.<sup>º</sup> Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9.<sup>º</sup> Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10.<sup>º</sup> La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11.<sup>º</sup> La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 13.<sup>º</sup> Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y

maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

- 14.<sup>º</sup> Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

En relación a la forma y efectos de la inscripción en el artículo 1130 del Código Civil se establece:

*“La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien...”*

El artículo 1220 del Código Civil indica los libros principales que son obligatorios llevar en los registros:

- 1.<sup>º</sup> De entrega de documentos;
- 2.<sup>º</sup> De Inscripciones;
- 3.<sup>º</sup> De cuadros estadísticos
- 4.<sup>º</sup> De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles

### 3. REGLAMENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Para regular los aspectos de desarrollo de las actividades, prestación de servicios y desenvolvimiento profesional dentro de la institución se estableció un Reglamento de los Registros de la Propiedad, según Acuerdo Gubernativo 30-2005, de fecha 6 de mayo de 2005.

El artículo contiene la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollaran las actividades y prestarán los servicios que, conforme a las normas aplicables. Por su parte, el Acuerdo Gubernativo 325-2005, contiene el Arancel General de los Registros de la Propiedad, en el cual se encuentra el monto que el registro cobra por realizar las diferencias operaciones registrales que sus usuarios le requieren.

### 4. COMISIÓN NACIONAL REGISTRAL

Se conforma por el Registrador General de la Propiedad, el Registrador del Segundo Registro, 3 miembros titulares y 3 suplentes, designados por la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y 3 titulares y 3 suplentes designados por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.

Sus funciones siguen siendo técnicas, en cuanto a establecer procesos y modelos de modernización para el registro, realizar capacitaciones, y establecer una

serie de criterios registrales, los cuales servirán para orientar y marcar la interpretación de ciertos temas para que los operadores los utilicen como referencia.

Estas guías no tienen una periodicidad, ni número determinado, queda a criterio de la Comisión determinar cuándo es el momento para una actualización o ampliación. La más reciente se publicó en 2023, y contiene 31 temas analizados por la Comisión con miras a hacer que los usuarios puedan de forma más cómoda cumplir con los requisitos respectivos.

Desde mediados del año 2023, el Registro de la Propiedad ha iniciado un proceso para recibir documentos de los usuarios de forma remota. Si bien a día de hoy este modelo aún está en desarrollo y se ha iniciado con la inscripción de compraventa sencilla, y anotaciones básicas, temas registrales más complejos se irán incorporando poco a poco conforme el sistema se vaya fortaleciendo. Este sistema requiere de la creación de una cuenta de usuario y llenar los requisitos que se van desplegando.

## V. MODELO DE JUSTICIA CONSTITUCIONAL EN GUATEMALA

La Asamblea Nacional Constituyente, incluyó dentro de la Constitución Política (de 1965) un tribunal Constitucional con el nombre de Corte de Constitucionalidad, su naturaleza era “transitoria” y su conformación era *sui generis*, tanto que se conformaba con 12 magistrados (Presidente de la Corte Suprema de Justicia, 4 magistrados de dicha alta Corte, y los 7 restantes se elegían por medio de sorteo practicado “entre todos” los magistrados de las Cortes de Apelaciones y de lo Contencioso-Administrativo.

Esa conformación hacía casi imposible que “se repitieran” dos Cortes de Constitucionalidad iguales, puesto que cada vez la conformaban integrantes distintos. Por lo mismo, la “importancia” y la cantidad de resoluciones fueron escasos, limitados en ocasiones por su naturaleza “anexa” al Organismo Judicial. Sus funciones se desarrollaban a través del Decreto 8 de la Asamblea Nacional Constituyente.

Como lo explican Mendoza y Mendoza Orantes (2010) “*está Corte conocía el denominado “recurso de inconstitucionalidad”, y declaraba por voto de 8 de sus miembros la inconstitucionalidad de leyes o disposiciones gubernativas de carácter general. Además, un aspecto interesante es que este “recurso” no tenía carácter “popular”*” (p. 156) puesto que solo podía ser planteado por parte interesada, además de revestir una serie de formalismos más propios de la casación que de un proceso constitucional.

El golpe de Estado de 1982, desembocó en la pérdida de vigencia de la Constitución de 1965, y por ende este primer “experimento” de Tribunal Constitucio-

nal cesó sus funciones. Luego del conocido período de inestabilidad jurídico-política, se convocó una nueva Asamblea Nacional Constituyente.

Producto de ello se emitió y cobró vigencia la Constitución actual, y en ella se incorporó por primera vez a un Tribunal Constitucional (Corte de Constitucionalidad) con naturaleza autónoma e independiente (aunque con cierta dependencia económica con el Organismo Judicial), con magistrados designados para ejercer su función por períodos permanentes (5 años) y con funciones determinadas con mayor claridad.

Esto se incluyó en el Capítulo VI de dicha Constitución consagrado en desarrollar las Garantías Constitucionales y Defensa del Orden Constitucional. Además, del propio desarrollo de esas garantías (amparo, inconstitucionalidad de leyes, exhibición personal) se incluyeron los mecanismos de protección de los principios (constitucionales) que iban a marcar el desarrollo del “nuevo” régimen de Derecho que se estaba desarrollando en Guatemala.

Así, tanto la Corte de Constitucionalidad como la Procuraduría de los Derechos Humanos se incluyeron con un régimen fortalecido de operación técnico y funcional propio. El artículo 268 (Constitución) establece de forma literal:

Artículo 268 Función esencial de la Corte de Constitucionalidad. La Corte de Constitucionalidad es un tribunal permanente de jurisdicción privativa, cuya función esencial es la defensa del orden constitucional; actúa como tribunal colegiado con independencia de los demás organismos del Estado y ejerce funciones específicas que le asigna la Constitución y la ley de la materia. La independencia económica de la Corte de Constitucionalidad, será garantizada con un porcentaje de los ingresos que correspondan al Organismo Judicial.

También en la Constitución se establecen otros aspectos de la Corte de Constitucionalidad, como: su integración (artículo 269), período (artículo 270), su forma de operaciones (artículo 271) y sus funciones (artículo 272)

La Misión de la Corte de Constitucionalidad es entonces en su calidad de Tribunal especializado, velar por el cumplimiento de la justicia constitucional, su naturaleza es permanente, colegiada e independiente. Por supuesto que su función garantista le obliga a la interpretación y defensa de los Derechos Humanos como fundamentos mismos de la vida del Estado de Guatemala, y la protección de sus habitantes.

Existe también la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucional que ha venido a sumar mayor detalle y claridad a las funciones y procesos de la Corte de Constitucionalidad, extremo que ha sido incluso ampliado por el propio Tribunal a través de diversos acuerdos (como le faculta la propia Ley de Amparo).

En palabras de la Corte de Constitucionalidad en atención a sus funciones e importancia, tiene como meta: “*la defensa del orden constitucional. Ello es*

*porque la Constitución como fuente unitaria del derecho de una nación es la génesis del ordenamiento jurídico (...)" (Corte de Constitucionalidad. Expediente 257-98, 5 de septiembre de 1990).*

En síntesis, la Corte de Constitucionalidad es heredera de un modelo de tutela del ser humano, y debe ser una limitación al uso arbitrario del poder público.

Por ejemplo, el control de constitucionalidad puede darse en dos fases, una como tema de casos específicos (en casos concretos), la cual puede ser declarada por cualquier autoridad jurisdiccional, y limita la aplicación al caso concreto, lo cual quiere decir que la inconstitucionalidad (de la norma) contiene una violación solo para ese caso específico, pero no reviste carácter abstracto (general).

Caso contrario sucede con la inconstitucionalidad general, la cual se puede plantear por cualquiera con el auxilio de 3 abogados, y su declaratoria con lugar deja inaplicable la norma impugnada (norma que puede ser ley, reglamento o cualquier disposición con carácter vinculante emanada de autoridad). Es la Corte de Constitucionalidad el máximo tribunal con carácter constitucional del país, es decir que sus decisiones y su razón misma de ser responden al control de la constitucionalidad (legalidad y coherencia con la Constitución de toma norma, o disposición de autoridad).

Hay que resaltar que los amparos y las impugnaciones de las inconstitucionalidades de carácter específico (caso concreto) pueden ser conocidas en apelación por la Corte de Constitucionalidad. Así, aunque el modelo tiene características de modelo difuso, termina unificado (en un efecto embudo) todos los temas constitucionales bajo la Corte de Constitucionalidad.

Las resoluciones de la Corte de Constitucionalidad sienta doctrina legal (jurisprudencia) al darse en 3 casos contestes (iguales o con características de fondo iguales), lo cual es vinculante para el resto de los órganos jurisdiccionales. También hay que resaltar que sus sentencias en las inconstitucionales "generales" dejan sin efecto las normas o leyes impugnadas.

Además, la defensa del orden constitucional se desarrolla no solo por la constitucional (caso general o caso concreto) o por el Amparo, sino por el habeas corpus o exhibición personal, cuya existencia está establecida en la propia Constitución<sup>1</sup>. Este se utiliza cuando: una persona se encuentra ilegalmente, preso, detenido o cohibido de cualquier otro modo de su derecho a la libertad, o amenazado en dicho derecho, o sufre vejámenes (maltratos), aun cuando esté guardando prisión de conformidad con la ley.

Así se configuran cuatro instrumentos de control constitucional. Cada uno tiene su utilidad y bien empleado permite darle mayor fortaleza a todo el sistema de justicia constitucional en Guatemala, pues como ya se indicó el control de constitucionalidad lo realiza toda entidad que tiene jurisdicción.

## VI. INTERPRETACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD

La función dada al máximo tribunal Constitución en la República de Guatemala, ha generado que en algunas ocasiones temas eminentemente registrales lleguen a su conocimiento. En particular, vale la pena hacer mención de 4 expedientes en donde la Corte de forma clara se apegó a reconocer los principios registrales, brindarles así un mayor nivel de certeza del aportada de manera doctrinaria, al respecto se hacen las siguientes consideraciones:

### 1. EXPEDIENTE 4846-2016, DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2017

El acto reclamado es la anotación donde se operó el cambio de titular de bienes inmuebles. Se declaró sin lugar el amparo, estimando que no se habían agotado las vías correspondientes para impugnar las anotaciones registrales.

La Corte de Constitucionalidad, señaló que:

En el mismo orden de ideas, es oportuno traer a colación lo afirmado por Fernando José Quezada Toruño respecto de los alcances de la calificación registral: “(...) Si bien la calificación registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, hayan sido o no, unos y otros, advertidos por el autor del documento inscribible. También la calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico porque, ultimadamente, el registrador es responsable de garantizar al „resto de la sociedad”, o sea, a todos los que no intervinieron en el negocio, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional (...) El estudio y análisis de los alcances de la función calificadora deben emprenderse con prudencia y sobre todo con plena conciencia de su importancia y trascendencia jurídica institucional, porque un debilitamiento de esa función podría repercutir en todo el entramado de presunciones de legalidad y exactitud de los asientos y en la protección de terceros, con detrimento de la seguridad del tráfico inmobiliario y mobiliario y del mismo crédito hipotecario y prendario. Hay que perseverar en la tesis que el Registro de la Propiedad debe de ser un registro jurídico fiable y no un simple registro administrativo de mera publicidad. La certeza y agilidad en la contratación descansa en la seguridad de los asientos registrales y no en su mera publicidad (...)” [Guías de calificación registral. Publicación realizada por el Registro General de la Propiedad y la Comisión Nacional Registral. Guatemala, 2007]. Las consideraciones expuestas acerca del contenido y finalidad que debe atribuirse a la función de calificación registral

que debe llevar a cabo el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, evidencian que la tarea de verificar que en la escritura pública como en el plano que se acompaña, conste la descripción del inmueble y el sistema de medidas utilizado en el terreno objeto de partición, presentado para generar asientos registrales si se encuadra dentro de aquella función. Constituye operación intelectiva elemental que no apareja emitir juicio valorativo sobre la veracidad, legalidad o legitimidad de las declaraciones de voluntad plasmadas en los documentos notariales y, por el contrario, contribuye a la preservación de la certeza y seguridad de la actividad registral y el derecho de propiedad de los ciudadanos.

## 2. EXPEDIENTE 2692-2017, DE FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2017

### Apelación de sentencia de amparo

Controversia, al desmembrar inmuebles, las fincas nuevas se asignaron a la municipalidad de San Miguel Petapa en lugar de permanecer en la del municipio de Villa Nueva (ambos municipios del departamento de Guatemala). En este caso la municipalidad de Villa Nueva presentó un ocreso (recurso administrativo) en contra del Registro de la Propiedad, y luego lo apeló ante la jurisdicción judicial, antes de acudir al amparo. Se declaró sin lugar el amparo en primera instancia.

Por su parte la Corte de Constitucionalidad en la apelación estimó que:

Al respecto, estima este Tribunal que la existencia del Acuerdo relacionado, no incide en la decisión objeto de amparo, ello porque el ocreso instado en la jurisdicción ordinaria, tenía por objeto corregir las operaciones registrales, en las cuales se había incurrido en error al momento de su inscripción, debiendo tomarse en consideración que conforme los principios registrales, especialmente el de trato sucesivo, definido “como un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada” [Atilio Cornejo, Américo, Derecho Registral, Argentina, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De Palma, 1994. Pág. 109], era procedente ordenar la rectificación solicitada a efecto de dotar de certeza jurídica las inscripciones registrales relacionadas y la ubicación real de los bienes inmuebles inscritos.

La Corte en este caso, estimó que, de conformidad con los principios registrales, se debía haber seguido el proceso respectivo antes de acudir a la jurisdicción constitucional, habiendo mecanismos para ello, dándole así su valor específico a los temas registrales y reconociendo su naturaleza privativa.

3. EXPEDIENTE 3883-2017, DE FECHA 13 DE JULIO DE 2020

Apelación de sentencia de amparo

Acto reclamado es la inscripción de inmuebles a nombre de un nuevo propietario. En primera instancia el amparo se declaró sin lugar

La Corte de Constitucionalidad analizó:

Para abordar adecuadamente el análisis sustancial que se requiere en amparo, esta Corte estima oportuno traer a colación los principios registrales de consentimiento y de trato sucesivo, que deben informar las operaciones e inscripciones que se efectúan en los registros públicos. De acuerdo con el especialista en la materia, Luis Carral y de Teresa (Derecho Notarial y Derecho Registral, México, mil novecientos noventa y cinco), en virtud de tales principios los titulares de derechos patrimoniales inscritos están protegidos contra todo cambio operado que no haya sido consentido por ellos. Es también consecuencia, acota, del sistema de folio real que exige un registro concatenado, “(...) en el que el transferente de hoyes el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana”. De esto deriva, no solo la posibilidad de registrar lo que provenga del titular inscrito, sino la prohibición de registrar lo que no emana de él; a fin de lograr la coincidencia del mundo real con el mundo registral. Cabe destacar que, desde la óptica del Derecho Constitucional, la observancia de tales cánones registrales resulta de indudable valor en función de asegurar la eficacia de los derechos fundamentales de las personas a la seguridad jurídica y a la propiedad, que destacan entre los fines últimos hacia los cuales está dirigida la actividad de las instituciones de naturaleza registral.

La apelación se declaró con lugar, cancelando de forma definitiva las anotaciones registrales donde se había hecho el cambio de propietarios de los inmuebles objeto de controversia.

4. EXPEDIENTE 4408-2017, DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2020

Apelación de sentencia de amparo

Controversia por inscripción de fincas que eran consideradas por grupos comunitarios como parte de sus tierras ancestrales, y que fueron realizadas basadas en negocios jurídicos ilegales. En primera instancia se les dio la razón a los pobladores del municipio de Santa María Nebaj, del departamento de Quiché.

La Corte de Constitucionalidad consideró que:

Para abordar adecuadamente el análisis sustancial que se requiere en amparo, esta Corte estima oportuno traer a colación los principios registrales de consentimiento y de trato sucesivo, que deben informar las operaciones e inscripciones que se efectúan en los registros públicos. De acuerdo al especialista en la

materia, Luis Carral y de Teresa (Derecho Notarial y Derecho Registral-Méjico, mil novecientos noventa y cinco), en virtud de tales principios los titulares de derechos patrimoniales inscritos están protegidos contra todo cambio operado que no haya sido consentido por ellos. Es también consecuencia, acota, del sistema de folio real que exige un registro concatenado, “en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana”. De esto deriva, no solo la posibilidad de registrar lo que provenga del titular inscrito, sino la prohibición de registrar lo que no emana de él; a fin de lograr la coincidencia del mundo real con el mundo registral. Cabe destacar que, desde la óptica del Derecho Constitucional, la observancia de tales cánones registrales resulta de indudable valor en función de asegurar la eficacia de los derechos fundamentales de las personas a la seguridad jurídica y a la propiedad, que destacan entre los fines últimos hacia los cuales está dirigida la actividad de las instituciones de naturaleza registral.

Con esos fundamentos, la Corte consideró que, al haberse demostrado en el apartado correspondiente de prueba dentro del trámite del amparo, se podía llegar a la conclusión que el supuesto vendedor de los inmuebles, no era propietario ni estaba facultado para disponer de los mismos, por ende no podían ser calificados de forma positiva por el Registro de la Propiedad, por ende se confirmó la sentencia de primera instancia y se ordenó que se cancelaran las inscripciones registrales donde se había dejado constancia de los traspasos de propiedad.

La apelación fue declarada sin lugar, y en este caso la Corte lo que hace es delimitar en que consiste la calificación registral, en cuanto a valorar que se hayan cumplido los requisitos de forma en las operaciones que se buscan inscribir, pero no puede prejuzgar sobre la veracidad de la información contenida en los documentos que se le ponen a la vista.

## VII. CONCLUSIONES

1. El Registro de la Propiedad en Guatemala se ha tecnificado de forma constante desde su creación
2. El Derecho Registral es capaz de relacionarse con otras ramas del Derecho de una manera orgánica que ayuda a que pueda adaptarse a las necesidades de la población.
3. El Registro de la Propiedad centra sus funciones en la calificación formal de los documentos puestos en su conocimiento, y no convalida actos ilegales.

4. La Corte de Constitucionalidad ha fortalecido la aplicación de los principios registrales en la República de Guatemala, dándoles un reconocimiento y aplicación que ayuda a que la certeza jurídica se mantenga.
5. El derecho evoluciona junto a la tecnología y la capacitación constante ayuda a dar un buen servicio a los usuarios del registro.
6. La Corte de Constitucionalidad ha establecido ya doctrina legal sobre la incorporación de los principios registrales en las calificaciones y revisiones de los registros lo cual constituye una disposición de obligatorio cumplimiento.

## VIII. ÍNDICE

- Corte de Constitucionalidad. De Guatemala. Expediente 267-89, de fecha 05 de septiembre de 1990
- Corte de Constitucionalidad. Expediente 3552-2014, de fecha 10 de febrero de 2015.
- Corte de Constitucionalidad. Expediente 4408-2017, de fecha 16 de junio de 2020
- Corte de Constitucionalidad. Expediente 2692-2017, de fecha 4 de diciembre de 2017
- Corte de Constitucionalidad. Expediente 3883-2017, de fecha 13 de julio de 2020
- Corte de Constitucionalidad. Expediente 4846-2016, de fecha 22 de noviembre de 2017

## IX. BIBLIOGRAFÍA

- CORNEJO, A. (1994). *Derecho registral*. Argentina: Astrea.
- ESCOBAR FORNOS, I. (2001). *Derecho Registral Comparado*. Nicaragua: Editorial Hispamer.
- DE COSSIO Y CORRAL, A. (1956). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. España: Casa Editorial Bosch.
- FIGUEROA, L. y RAMÍREZ, D. (2010). *Derecho Registral I*. Guatemala: Zona Gráfica.
- GÁLVEZ, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial*. Perú: Editora y Distribuidora Ediciones Legales, E.I.R.L.
- GONZÁLES, G. (2012). Derecho Registral y Notarial Tomo II. Perú: Jurista Editores.
- MENDOZA, L., y MENDOZA, R. (2010). *Constitución Explicada, artículo por artículo, comentarios, doctrina, jurisprudencia, vocabulario y legislación aplicable*. El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña.
- MUÑOZ, N. y MUÑOZ, R. (2005). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala: Infoconsult Editores.

- PÉREZ, B. (1995). *Derecho Registral*. México: Editorial Porrúa. Editorial Porrúa.
- RIMASCCA, A. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Perú: Editorial El Búho, E.I.R.L.
- VEGA, MORALES, V. (2023). *Registro General de la Propiedad en Guatemala*. Guatemala: Editorial Esger.

**Fuentes digitales**

- Diccionario Real Academia Española. <https://dle.rae.es/registrar>
- Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala. <http://www.registro-propiedad.org.gt/>

**NOTAS**

<sup>1</sup> Artículo 263.

*Trabajo recibido el 10 de enero de 2024 y aceptado para su publicación el 11 de marzo de 2024*

