



**ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO DE LOS
SISTEMAS REGISTRALES EN RELACIÓN CON EL
SISTEMA GUATEMALTECO**

MARÍA ISABEL BLANCO CRUZ

Guatemala, enero, 2015



ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN RELACIÓN CON EL SISTEMA GUATEMALTECO

TESIS

Presentado al Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo
Por

MARIA ISABEL BLANCO CRUZ

Para optar al grado académico de:

LICENCIADO EN DERECHO

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Asesor

Licenciado. Enrique Fernando Sánchez Usera

Guatemala, enero de 2015

Guatemala, nueve de enero de 2015

Señores
Consejo Facultad de Derecho
Universidad del Istmo
Presente


Estimados Señores:

Me dirijo a ustedes con el objeto de referirme al Trabajo Final de Tesis de la alumna MARÍA ISABEL BLANCO CRUZ, estudiante de Derecho de la Universidad del Istmo, que se titula **“Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”**, el cual he podido revisar y a mi criterio, comparto el contenido del presente trabajo, así como la estructura del mismo.

En tal sentido, luego de formular determinadas observaciones y correcciones en cuanto a su contenido, no tengo inconveniente en emitir dictamen favorable sobre el referido trabajo, a efecto de que se apruebe el Trabajo Final de Tesis presentado.

Sin otro particular, cordialmente me suscribo de ustedes

Atentamente,



Lic. Enrique Sánchez Usera
Abogado y Notario

Guatemala, 14 de abril del 2015.

Señores
Consejo de la Facultad de Derecho
Universidad del Istmo
Ciudad.

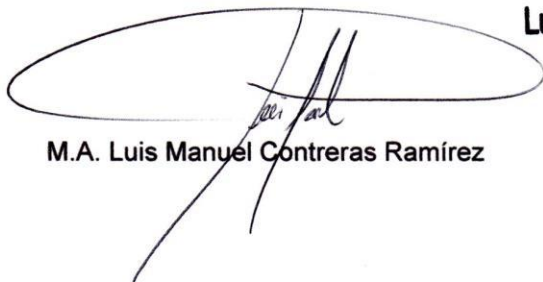
Estimados Señores:

En cumplimiento a la designación recaída en mi persona como revisor de fondo del trabajo de tesis presentado por la alumna **MARÍA ISABEL BLANCO CRUZ**, titulado "ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN RELACIÓN CON EL SISTEMA GUATEMALTECO", se procedió conforme al artículo 25 del Reglamento de Tesis de la Facultad de Derecho.

Por medio de la presente carta, manifiesto mi aprobación al trabajo de tesis antes identificado, en virtud que la alumna **MARÍA ISABEL BLANCO CRUZ** atendió las observaciones que oportunamente le fueron formuladas.

Sin otro particular me suscribo de ustedes.

Atentamente,



M.A. Luis Manuel Contreras Ramirez

Luis Manuel Contreras Ramirez
Abogado y Notario



UNIVERSIDAD
DEL ISTMO

FACULTAD DE
DERECHO

FDER 211-15

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS

En el municipio de Fraijanes del Departamento de Guatemala, el dieciocho de mayo de dos mil quince, la infrascrita Secretaria del Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo,

CERTIFICA:

PUNTO ÚNICO: Haber tenido a la vista el libro de actas del Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo correspondiente al año dos mil quince, en el que se contiene el acta número siete diagonal quince (7/15), correspondiente a la sesión celebrada por el Consejo de Facultad el miércoles 29 de abril de dos mil quince.

Consta en el punto segundo de dicha acta la resolución que, en su parte conducente, dice textualmente:

“El Consejo de Facultad conoció la propuesta de autorización de impresión del trabajo de tesis de la alumna María Isabel Blanco Cruz, con el título **“Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”**. Estudiado el punto, y considerando que se ha cumplido con todos los requisitos exigidos por el Reglamento de Tesis respectivo, el Consejo de Facultad resolvió:

- a. Autorizar la impresión del trabajo de tesis de la alumna María Isabel Blanco Cruz, con el título **“Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco”**”.

No habiendo más que hacer constar, se finaliza la presente, firmando la misma la Secretaria del Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo, quien da fe.

Licda. Leticia Andrea Morales Díaz
Secretaria de Consejo de Facultad



DEDICATORIA

A DIOS
A MIS PADRES
A MIS HERMANOS
A MI ASESOR

AGRADECIMIENTOS

- A mis padres:
 - o Carlos: por estar siempre ahí para mí y haber sido mi apoyo en muchas ocasiones, especialmente en los tiempos difíciles, además de haber sido siempre un ejemplo de esfuerzo, lucha y disciplina. También, por siempre invertir en mi educación y estar pendiente de mi superación.
 - o Isabel: por ser la persona que más me ha motivado en la vida a alcanzar mis metas con su ejemplo, por estar ahí para mis estudios desde pequeña, por tu cariño y amor incondicional, por creer en mí aunque a veces no yo misma lo haya hecho.

- A mis hermanos: Carlitos y Mariale por siempre estar en la lucha conmigo, motivarme a seguir adelante, darme grandes alegrías y ser parte del ejemplo que tengo de luchar por las metas que me propongo.

- A La Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo: Por todos los conocimientos adquiridos en mi alma mater y por la cultura de servicio que nació en mí en los años de estudio.

- A Enrique Sánchez Usera: Por su apoyo incondicional, guía en el ámbito personal y profesional, por todas sus enseñanzas y el cariño que logro ganarse por su forma de ser. Gracias por no solo ser mi asesor sino mi amigo.

RESUMEN

El presente trabajo de tesis fue desarrollado con el fin de realizar un estudio de derecho comparado de los Sistemas Registrales existentes en el mundo, detallando sus características propias, así como ventajas y desventajas. El fin de la investigación consiente en informar al interesado de un tema poco tratado en el ámbito de derecho y el cual necesitaba ser compilado en un solo trabajo a forma de comparar y comprender a fondo la información bibliográfica proporcionada de la materia, logrando así que se logre comprender lo referente a los Sistemas Registrales de forma clara y concisa.

La modalidad de la tesis es jurídico-descriptiva y propositiva ya que busca realizar una investigación documental referente a los diferentes Sistemas Registrales según el ámbito Civil de la Ciencia del Derecho, el trabajo además de ser monográfico y puntual propone cual Sistema Registral es el adecuado para Guatemala, tomando en cuenta su eficacia, eficiencia y aplicabilidad.

Para complementar el trabajo se describe los diferentes Sistemas Registrales con sus características particulares, procedimientos y fondo, lo cual ayuda a identificar en que recaen las diferencias inherentes a cada uno de estos, así como lo que motiva su existencia y empleo alrededor del mundo.

Se creó una tabla comparativa que coteja los principios de derecho registral que adoptan los sistemas internacionales incluyendo el guatemalteco, todo para lograr un análisis que permita identificar el Sistema Registral que más se adapta a la realidad guatemalteca.

Finalmente se aborda también lo referente al Registro General de la Propiedad como entidad de la cual se desprende la existencia de un Sistema Registral empleado en Guatemala, como medio de protección a la propiedad.

Como conclusión de la investigación efectuada se determina el Sistema Registral que más se adapta a las necesidades de Guatemala, tomando en cuenta sus procedimientos, fondo, forma y críticas posibles ante su implementación.

ÍNDICE

Introducción	1
1. Capítulo 1- Derecho registral	
1.1. Definición	5
1.1.1. Derecho hipotecario	7
1.1.2. Derecho inmobiliario	7
1.2. Principios	8
1.2.1. Consentimiento	10
1.2.2. Tracto sucesivo	11
1.2.3. Legalidad	13
1.2.4. Publicidad	15
1.2.5. Inscripción	16
1.2.6. Especialidad	19
1.2.7. Fe publica registral	21
1.2.8. Tercero registral	23
1.2.9. Rogación	24
1.2.10. Prioridad	25
1.3. Características	27
1.4. Relación del derecho registral con el derecho notarial y el civil	28
2. Capítulo 2- Sistemas registrales	
2.1. Definición del sistema registral	31
2.2. Clasificación	32
2.2.1. Según la forma	32
2.2.1.1. Sistema de transcripción	32
2.2.1.2. Sistema de folio personal	32
2.2.1.3. Sistema de folio real	32
2.2.2. Según sus efectos	34

2.2.2.1.	De hecho	34
2.2.2.2.	Probatorios	34
2.2.3.	Según su eficacia en el derecho comparado	34
2.2.3.1.	Sistema francés	34
2.2.3.1.1.	Forma	34
2.2.3.1.2.	Procedimiento	37
2.2.3.1.3.	Fondo	37
2.2.3.2.	Sistema suizo- alemán	39
2.2.3.2.1.	Forma	42
2.2.3.2.2.	Procedimiento	42
2.2.3.2.3.	Fondo	44
2.2.3.3.	Sistema australiano	46
2.2.3.3.1.	Forma	46
2.2.3.3.2.	Procedimiento	47
2.2.3.3.3.	Fondo	50
2.2.3.4.	Sistema español	51
2.2.3.4.1.	Forma	52
2.2.3.4.2.	Procedimiento	53
2.2.3.4.3.	Fondo	53

3. Capítulo 3- Sistema registral guatemalteco

3.1.	Origen histórico	55
3.2.	Relación jurídica registral	55
3.2.1.	Sujetos de la relación registral	55
3.2.1.1.	Titular	55
3.2.1.2.	Registrador	56
3.2.1.3.	Terceros	56
3.3.	Responsabilidad	57
3.3.1.	Civil	57

3.3.2. Administrativa	57
3.3.3. Fiscal	57
3.3.4. Penal	58
3.4. Fe publica registral	58
3.5. Registro General de la Propiedad	58
3.5.1. Funcionamiento	59
3.5.2. Proceso de registro	60
4. Capítulo 4- Aplicación de un sistema registral para Guatemala	
4.1. Análisis comparativo de los sistemas registrales	63
4.1.1. Cuadro de cotejo de sistemas registrales	65
4.2. Aplicabilidad del sistema francés	68
4.3. Aplicabilidad del sistema suizo- alemán	69
4.4. Aplicabilidad del sistema australiano	70
4.5. Aplicabilidad del sistema español	72
4.6. Sistema registral aplicado en Guatemala	72
4.7. Propuesta de un sistema registral adecuado para Guatemala	74
5. Conclusiones	77
6. Bibliografía	79
7. Referencias	81

Anexo 1

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por objeto conocer, analizar y explicar rigurosamente cuáles son los Sistemas Registrales y su clasificación, además de su posible aplicación, tomando en cuenta sus ventajas y desventajas, para Guatemala. Así mismo se encuentra como uno de los principales objetivos del presente trabajo de investigación explicar todo lo referente a los Sistemas Registrales, y por ende los beneficios que representa cada uno de ellos para las diferentes regiones en donde se adoptan, determinando si el Sistema Registral guatemalteco es el más eficiente o si, por el contrario, en el derecho comparado existe uno que lo sea más.

El tema elegido pertenece al área del Derecho Registral, ya que se enfoca en los diferentes sistemas jurídicos registrales empleados para regular y organizar el funcionamiento de los registros público. En el ámbito nacional el Sistema Registral empleado es el español, por medio del cual se transcriben los documentos en su parte esencial, aunque existen diferentes sistemas que pueden ser empleados.

La presente investigación se aborda ya que en Guatemala contamos con un Sistema Registral deficiente en materia de seguridad y autenticidad. Por lo tanto, se busca reforzar el Registro y para ello se analizaran y compararan los diferentes Sistemas Registrales seleccionando elementos de los mismos para fortalecer el sistema guatemalteco, o sustituirlo por otro más eficiente.

En el desarrollo de este trabajo se podrán identificar términos importantes como la relevancia jurídica internacional de la actividad registral, principios registrales y las diferentes clasificaciones de los

Sistemas Registrales haciendo énfasis en los sistemas por su ámbito territorial. De igual manera se ahonda en lo referente a los principios registrales, de forma general, para comprender la esencia de los conceptos y determinar su importancia en cualquier tipo de Sistema Registral.

La modalidad empleada para la presente tesis es jurídico-descriptiva y propositiva ya que se pretende desarrollar una investigación documental referente a los diferentes Sistemas Registrales según el ámbito Civil de la Ciencia del Derecho, sin obviar el carácter monográfico del trabajo con el objetivo de proponer cual Sistema Registral es el adecuado para Guatemala, tomando en cuenta su eficacia, eficiencia y aplicabilidad.

Para el desarrollo de este trabajo se empleó el método científico, debido al tipo de investigación que se llevó a cabo, como recursos metodológicos se utilizó la deducción, síntesis y análisis de la información. Entre las técnicas de investigación utilizadas se emplea el subrayado y las fichas bibliográficas como apoyo. Como instrumento principal para obtener información relevante para el presente trabajo de tesis se elaborara un cuadro de cotejo para verificar las diferencias y similitudes de los Sistemas Registrales en el derecho comparado en conjunto con el sistema empleado en Guatemala, para así determinar cuál de ellos se aplica mejor a Guatemala o que características de cada uno de los sistemas daría seguridad jurídica al sistema guatemalteco.

Es vital comprender que el derecho registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente el registro de la propiedad, institución

a quien corresponde llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”¹, motivo por el cual es importante el estudio riguroso de los Sistemas Registrales que aplican según las necesidades de una población.

En el primer capítulo se define el derecho registral diferenciando el Derecho Inmobiliario e Hipotecario de forma inicial para evitar cualquier confusión con los términos empleados. También se puntualiza de forma detallada, los principios que inspiran el ordenamiento de un Sistema Inmobiliario, finalizando con las características del derecho registral y la relación existente entre éste, el derecho notarial y derecho civil.

En el segundo capítulo se especifica el termino de Sistema Registral, posteriormente se explican sus diferentes clases según la forma, efectos y eficacia en el derecho comparado, haciendo un especial énfasis en la última categoría, abordando el estudio de los sistemas francés, australiano, suizo y alemán, siendo los últimos unificados en un apartado del presente trabajo debido a su similitud. Además de los sistemas principales mencionados se analiza el español, por su influencia en Latinoamérica y por ende en el Sistema Inmobiliario guatemalteco. Cada uno de los sistemas analizado cuenta con su apartado específico el cual estudia la forma de aplicar el Sistema Registral, el fondo de éste y el procedimiento de registro que se lleva a cabo.

Seguidamente el tercer capítulo expone lo referente al Sistema Registral guatemalteco, comenzando con su origen histórico y evolución constante que origina lo que, hoy día, cocemos como el sistema actual,

¹ MUÑOZ, Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN, Luis Rodrigo (2005). **Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco**. Guatemala: Infoconsult Editores. 3p

el cual emana de las practicas registrales efectuadas en el Registro General de la Propiedad. Para comprender de forma clara el Sistema Inmobiliario nacional se establece que sujetos participan en la relación jurídica registral, además de la responsabilidad y fe pública que inviste al registrador, cabeza del Registro en Guatemala. Finalmente se procede a explicar qué papel tiene el Registro General de la propiedad en Guatemala, así como su funcionamiento y registro actualizado

Por último, el cuarto capítulo determina el problema de a tesis, iniciando con un análisis comparativo de los Sistemas Registrales de fundamentado en los principios aplicados por cada uno de ellos. Posteriormente, se compara por medio de variables, constituidas por los principios registrales, en un cuadro de cotejo, los diferentes Sistemas Registrales incluyendo al guatemalteco en dicha comparación. Adicionalmente se determina, de forma individual, la aplicabilidad de cada uno de los Sistemas Registrales. También, se expone el sistema empleado en Guatemala para realizar finalmente la propuesta, en la cual se establece que Sistema Registral se debe adoptar en el país, tomando en cuenta las necesidades de este y aplicabilidad del mismo.

CAPITULO 1

1. Derecho Registral Inmobiliario

1.1. Definición

El concepto de Derecho Registral tiene diferentes acepciones que varían de acuerdo al autor y a la denominación que se le da a este.

Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO y **Pedro DEL POZO CARRASCOSA** no lo diferencian del Derecho Hipotecario definiéndolo como “El conjunto de normas que regulan la publicidad de las situaciones de trascendencia real, a través del Registro de la Propiedad”²

Por otra parte, **Américo Atilio CORNEJO** establece que el Derecho Registral Inmobiliario “es una parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.”³

Antonio R. COGHLAN sintetiza diferentes definiciones⁴ delimitando el Derecho Registral Inmobiliario como “la regulación, estudio y exposición sistemática e integral de la publicidad registral inmobiliaria, en sus presupuestos, organización es instrumentación, bienes objeto, sujetos beneficiario y destinatario, propósito y

² GÓMEZ GÁLLIGO, J (et al) (2006). **Lecciones de Derecho Hipotecario**. España: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. 16p.

³ CORNEJO, A (1994). **Derecho Registral**. Argentina: Editorial Astrea. 15p.

⁴ incluyendo la de Molinaro, Hernández Gil, Morell y Terry y Villaro

consecuencias, con criterio científico, a partir de la reglamentación positiva y de las pautas específicas que la presiden.”⁵

Partiendo de las definiciones mencionadas y para concluir, el Derecho Registral Inmobiliario se puede definir como una rama del derecho que regula el registro del el estado de derecho de los inmuebles por medio de normas y principios que rigen desde el punto de vista sustantivo y formal la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

En la parte material del Derecho Registral Inmobiliario podemos encontrar los principios y reglas empleados para la inscripción y concreción de los efectos relativos a ésta.

El Derecho Registral Inmobiliario surge como una medida para asegurar el tráfico inmobiliario y lar relaciones jurídicas que nacen previamente al acto del registro, dándole validez y publicidad ante terceros.

En Guatemala el Derecho Registral, no es autónomo ya que deviene del derecho civil que lo regula, sin embargo, en otros países si se cuenta con normas registrales propias de la materia, por este motivo cuenta con diferentes denominaciones, siendo las más comunes Derecho Hipotecario y Derecho Inmobiliario.

A pesar de empleados como denominaciones para el derecho registral inmobiliario, se podría decir, por el significado que conlleva cada una de estas áreas del Derecho Civil, que el Derecho Registral Inmobiliario se compone de dos axiomas que se entrelazan para darle forma, con sus aspectos primordiales, estos son: Derecho Hipotecario y Derecho Inmobiliario.

⁵ COGHLAN, A (1991). **Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral**. Argentina: Abeled- Perrot. 10p.

1.1.1. Derecho Hipotecario

Ramón Manuel ROCA SASTRE define el derecho hipotecario como “aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.”⁶ Por su parte, para **Carmelo DÍAZ GONZÁLEZ** es “el conjunto de normas que en todos los países regulan los derechos reales inscribibles en los Registros de la Propiedad y regulan y organizan dichos registros, como institución de derecho público.”⁷

La denominación del derecho hipotecario es particular ya que se encuentra dentro del Derecho Civil y el área que se ocupa propiamente de los derechos reales, pero en la doctrina es común hacer mención especial de esta parte del Derecho Civil, a pesar de su falta de autonomía. Sin embargo, es común encontrar, en los ordenamientos jurídicos, normas sustantivas que se ocupan únicamente de la regulación hipotecaria, otro motivo por el cual la denominación es empleada en el medio jurídico.

1.1.2. Derecho Inmobiliario

El Derecho Inmobiliario se preocupa principalmente del traslado de los derechos reales que se encuentran sobre un inmueble para lograr la seguridad jurídica en la transmisión de los bienes, “legitimando la adquisición, con lo cual protege el tráfico jurídico”⁸

⁶ ROCA SASTRE, R (1968). **Derecho Hipotecario, Tomo I** (6° Ed.). España: Bosch, Casa Editorial. 11p.

⁷ DIAZ GONZALEZ, C (1967). **Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario, Tomo I**. España: Editorial Revista de Derecho Privado. 2p.

⁸ ROCA SASTRE, R. Op. Cit, 12p.

Fucht, citado por **DÍAZ GONZÁLEZ**, define el Derecho Inmobiliario como el “conjunto de normas o reglas aplicables a las fincas, y en sentido subjetivo es el conjunto de derechos o facultades sobre la misma finca”⁹

Mientras el Derecho Hipotecario es más específico, limitándose solamente a la hipoteca el Derecho Inmobiliario se refiere a diferentes operaciones lo cual implica amplitud en cuanto a la materia de estudio, desde un punto de vista teórico. Desde el punto de vista práctico el Derecho Inmobiliario y el Derecho Hipotecario son muy similares, prueba de esto es que al definirlos, sus conceptos y principios no distan.

1.2. Principios

Como todo complejo normativo el Derecho Inmobiliario Registral se fundamenta en una serie de principios generales que le dan el sentido unitario a la materia. Estos constituyen creaciones técnicas que proporcionan una guía para la finalidad perseguida por la institución registral la cual se legitima con la ética y la utilidad de los procedimientos. Se contemplan como principios fundamentales los siguientes: inscripción, publicidad, buena fe, consentimientos, especialidad, tracto sucesivo, legalidad, prioridad y rogación, entre otros. Algunos desarrollan preceptos y otros constituyen instituciones jurídicas, pero su objeto esencia es regular al Registro de la Propiedad y sus efectos registrales en los actos que en él se registran.

Para **ROCA SASTRE** los principios registrales son “el resultado de la sintonización y condensación técnica del ordenamiento jurídico, que se muestran ventajosos al facilitar la comprensión de la materia”¹⁰

⁹ DIAZ GONZALEZ, C. Op. cit. 1p.

¹⁰ ROCA SASTRE, R. Op cit. 143p.

Nery Roberto MUÑOZ Y Luis Rodrigo MUÑOZ ROLDAN

definen los principios registrales como “las ideas principales que inspiran el ordenamiento del Sistema Registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.”¹¹

Todo ordenamiento jurídico, en especial las ramas del Derecho, como el Derecho Registral Inmobiliario, se fundamentan en principios generales que unifican la materia y le dan instrumentos para realizar la finalidad de su existencia. “La finalidad se legitima por consideraciones éticas y utilitarias, es decir, por la necesidad de proteger la buena fe y de facilitar el tráfico inmobiliario”¹²

Los principios registrales nacen debido a una tendencia del siglo XIX que pretendía sintetizar el contenido de las ramas jurídicas en una serie de reglas jerárquicas. Esta orientación se refleja con intensidad en el derecho registral donde queda consagrada la técnica de los principios registrales, como criterio ordenador y medio para facilitar el estudio y comprensión de la disciplina. ¹³

Los principios expresan deberes de conducta auxiliando a la integración del ordenamiento jurídico y con su observancia pretenden la correcta aplicación de la norma establecida.

Los principios se dividen en tres categorías, según su aplicación en el derecho registral:

Principios materiales: inscripción y especialidad

¹¹ MUÑOZ, N (ET AL) (et al) . Op Cit. 20p.

¹² DE COSSIO Y CORRAL, A (1954). **Instituciones del Derecho Hipotecario**. España: Bosch, casa editorial. 15p

¹³ PÉREZ LASALA, J (1965). Derecho Inmobiliario Registral. Argentina: Ediciones Depalma. 103p

Principios formales: rogación, legalidad y tracto sucesivo

Principios mixtos: consentimiento, publicidad y prioridad

Estos principios, propios del Derecho Registral Inmobiliario son necesarios para desempeñar la función registral y para dar seguridad jurídica a los actos y hechos registrales, por lo tanto son principios generales que tanto los registradores y usuarios del Sistema Registral deben aplicar para que la inscripción tenga un efecto jurídico.

1.2.1. Consentimiento

Este principio consiste en que para realizar el registro debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho¹⁴, lo cual implica un acuerdo de voluntades con la participación del verdadero titular. Para que se pueda inscribir un contrato o acto este debe otorgarse por quien tiene derecho para realizarlo.

El acto de suscribir o acordar para la modificación de la situación jurídica de un inmueble necesita de la clara manifestación de voluntad, por parte del interesado. El consentimiento se manifiesta de dos formas en el proceso registral, la primera manifestación se da al momento de acordar el acto jurídico y la segunda se da al inscribirlo para que surta efecto el consentimiento inicial.

El consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto de la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales.¹⁵

¹⁴ CARRAL Y DE TERESA, L (1965). **Derecho Notarial y Registral**. México: Editorial Porrúa, S.A. 247p,

¹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B (2000). **Derecho Registral** (7° Ed.). México: Porrúa. 85p.

El desarrollo del Derecho Inmobiliario registral depende del consentimiento de tipo formal el cual es la declaración jurídica de voluntad unilateral dirigida directa y exclusivamente a consentir que en el Registro de la propiedad se practique una operación registral.¹⁶

Es importante diferencial entre el consentimiento formal y sustantivo, ya que el primero implica una operación de forma, mientras que el segundo consiste en un acuerdo de voluntad para un cambio materia, modificando el fondo, de un Derecho Inmobiliario.

Dentro del consentimiento formal existe una subdivisión, que separa el consentimiento unilateral, en el cual solo se encuentra una declaración de voluntad, sin depender de otros sujetos y el consentimiento en el cual varias personas se ven afectadas por la inscripción o anotación con respecto al inmueble.

ROCA SASTRE reconoce la facultad de cancelar un derecho, nombrándole consentimiento formal de cancelación que constituye un negocio de disposición, el cual no contiene una expresión de causa justificada¹⁷, sin embargo es cierta y justificada.

El consentimiento es un requisito para la inscripción en todos los Sistemas Registrales, sin embargo, en los sistemas constitutivos, el consentimiento para la celebración del acto jurídico, no es válido por sí solo, motivo por el cual necesita el consentimiento expreso para la inscripción.

1.2.2. Tracto Sucesivo

El tracto sucesivo es un principio por medio del cual se vinculan las adquisiciones por el orden sucesivo de los titulares registrales para

¹⁶ ROCA SASTRE, R. Óp. cit. 727p.

¹⁷ Ibíd., 731p.

darles continuidad con respecto al tiempo para que en ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada.¹⁸

El principio del tracto sucesivo contempla la posibilidad de evitar inscripciones dobles, a este se le denomina tracto breve, donde la ratio legis, es evitar una inscripción previa de carácter transitorio y formularia que encarece y retrasa el procedimiento registral.¹⁹

El Código Civil guatemalteco regula el tracto sucesivo en los artículos 1130 y 1134.²⁰

La importancia del principio recae en que todo registro existe con la función de garantizar la situación de los hechos u objetos registrados, y esta función se logra por un orden lógico ligado a la actividad del registro fomentando seguridad jurídica en el interesado en el registro.

El fundamento de este principio es el aforismo *nemo dat quod nom habet*, nadie puede transmitir el dominio de una cosa sino es su dueño.

¹⁸ CORNEJO, A. Op. cit. 109p

¹⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. Op. cit. 117p.

²⁰ **Artículo 1130.** 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. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1o. En virtud de resolución judicial firme: 2o. A la presentación de testimonio de escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original, y b) Cuando el propietario solicite que se le consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral; 3o. En los demás casos que expresamente autorice la ley.

Artículo 1134. “En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

El tracto sucesivo implica continuidad de tractos que tienen un tracto anterior y posterior enlazado. En materia registral se puede decir que el tracto sucesivo manifiesta un historial continuo respecto a un inmueble. El tracto incide en la seguridad jurídica registral ya que exige el mantenimiento y reconocimiento de los asientos para lograr concatenación de actos posteriores y anteriores en el tiempo. Por el principio de tracto sucesivo se forma continuidad, que manifiesta el historial completo de la finca matriculada.

“El principio de tracto exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando el causante con el sucesor.”²¹

El tracto sucesivo se puede manifestar destinando un asiento independientemente del acto que se registra o consignando en un asiento, existente actos registrables, lo cual denota la característica eminentemente formal del principio.

1.2.3. Legalidad

El principio de legalidad, es por el cual todo actuar y decisión de la administración debe aplicarse a la ley, por este principio se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente: y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación Registral.²²

La legalidad, en materia registral, consiste en que “todo documento al ingresar al Registro, dentro del procedimiento de inscripción debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los

²¹ PÉREZ LASALA, J. Op. cit. 160p

²² CARRAL Y DE TERESA, L. Op. cit. 249p,

requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.”²³

El principio de legalidad implica que los documentos que se quieren inscribir en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos que exigen las leyes para su registro, sometiéndolos a examen y calificación. La legalidad en materia registral se manifiesta por medio de una calificación, efectuada por un humano, la cual es llevada a cabo conforme a pautas fijadas anteriormente. La tarea de calificar involucra constatar apreciando calidades del acto jurídico para cerciorarse de la legalidad de éste.

La legalidad se exterioriza en el ajuste que deben tener los documentos presentados para registro con las normas legales en vigor ya que atendiendo a los efectos de la inscripción, se debe evitar el ingreso de documentos sin validez o autenticidad.

Este principio significa que “todo documento que ingresa al Registro, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador tanto de sus elementos intrínsecos, como extrínsecos, para saber si satisface todos los requisitos legales que para su eficiencia establecen los ordenamientos jurídicos”²⁴

La legalidad se contempla en los artículos 1128²⁵ y 1175²⁶ del Código Civil guatemalteco.

²³ MUÑOZ, N (ET AL) . Op. cit. 29p.

²⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. Op. cit. 197p.

²⁵ **Artículo 1128.** “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el Registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el Propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.”

²⁶ **Artículo 1175.** “El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.”

La calificación es un acto de la administración que produce efectos erga omnes y la trascendencia de ésta se limita a realizar o no el registro.

En otras palabras, el principio de legalidad significa que solo se pueden inscribir los títulos válidos y que llenan los requisitos legales para su registro. Aunque se confunde el principio de legalidad y el de calificación es importante señalar que la calificación no es un principio propiamente sino un medio por el cual se manifiesta el principio de legalidad, consistente en un examen depurador para realizar una inscripción efectiva.

1.2.4. Publicidad

La posesión de un inmueble no basta para acreditar el dominio o la existencia de un derecho real sobre este, por este motivo es necesaria la publicación de la relación de dominio de los inmuebles, para que asiera, siendo conocida por los demás les pueda ser impuesta y sea obligatorio su respeto. La publicidad es la actividad que busca hacer notorio o difundir un acontecimiento, da a conocer, aun destinatario, la voluntad de un emisor.

La publicidad registral es en si la finalidad de un Registro y es la razón de su existencia. El Registro es público y por ende publica lo relativo a manifestaciones de voluntad o actos del ser humano, produciendo diversos efectos jurídicos.

La publicidad puede ser estudiada desde dos puntos de vista: material y formal.

La publicidad material consiste en los derechos sustantivos que otorga la inscripción en beneficio del que inscribe, el cual se ve protegido con presunciones y posibilidad frente a terceros.

La publicidad formal que se entiende como la posibilidad de acudir al Registro y solicitar información que se esté interesado en conocer, aquí se manifiesta el carácter público del registro, mediante una consulta física o electrónica que proporcionara la información deseada.

El principio de publicidad se contempla en el artículo 1124 del Código Civil, el cual establece que los documentos, libros y actuaciones del Registro son públicos, permitiendo a las personas, el acceso a éstos.

La publicidad tiene una función dependiendo del sistema registró en el que se implemente. En los estados con Sistemas Registrales constitutivos, lo que no está registrado no tiene validez, mientras que en los estados con Sistema Registrales declarativos, lo no registrado, solo existe entre las partes pero no tiene efectos ante terceros.

La “información puede obtenerse por diversos caminos que se contemplan en el ordenamiento específico nacional, asimismo, los canales o vehículos en cuya virtud se provee la publicidad registral pueden, en ocasiones, acarrear importante efectos accesorios o más bien adicionales.”²⁷

1.2.5. Inscripción

El principio de inscripción alude a la mecánica registral, por medio de la cual se extraen de los títulos llevados al registro, los datos relevantes y esenciales para la inscripción y publicidad del estado registral de la situación registrada. **COGHLAN** lo define como una

²⁷ COGHLAN. Op.cit. 177p

reproducción íntegra o completa de la situación que se publica, pero abreviada a propósito del Registro.²⁸

Los sistemas inmobiliarios registrales se pueden clasificar dependiendo de la función que cumple la inscripción:

1. “Sistemas en que la inscripción perfecciona la transmisión: sistema español y francés.
2. Sistemas en el que la inscripción tiene carácter constitutivo del acto de enajenación: suizo-alemán
3. Sistemas en que la inscripción tiene sustantividad propia, desconectada plenamente del negocio causal: australiano”²⁹

El principio de inscripción implica un acto potestativo y rogado por medio del cual se efectúa un asiento en el Registro de la Propiedad, referente a un bien inmueble. Si bien es cierto, la transmisión de la propiedad se verifica por el contrato es necesaria su inscripción para que esta pueda ser oponible ante terceros. Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.³⁰

La inscripción puede ser determinante o no para que un acto jurídico tenga efectos jurídicos

“Este principio tiene a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el

²⁸ *Ibíd.* 99p

²⁹ PÉREZ LASALA, J. *Op.cit.* 160p

³⁰ CARRAL Y DE TERESA, L. *Op.cit.* 243p.

registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo provoque el efecto jurídico”³¹

El Código Civil guatemalteco contempla, como señala **MUÑOZ**, ciertos actos y documentos que deben inscribirse en el registro:

1. Títulos que acrediten el dominio de inmuebles y los derechos reales sobre estos.
2. Títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifique o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y otros derechos reales sobre inmuebles.
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta a propiedad horizontal y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea pro más de un año.
7. Ferrocarriles, canales y obras públicas de índole semejante, medios de transporte aéreo y marítimo y los gravámenes sobre cualquiera de estos bienes.
8. Títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes
9. Concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de aguas
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
11. Posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

³¹ Ibíd. 243p.

12. Declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia por la que se modifique la capacidad de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción.
13. Edificios que se construyan en predio ajeno, ingenios, beneficios, maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente.
14. Automotores y demás muebles identificables por números y modelos de fabricación.³²

La inscripción puede ser de dos tipos: forzosa y voluntaria. La inscripción forzosa es la que se puede exigir coercitivamente y al no efectuarse implica sanciones y efectuarla de oficio, ante la rebeldía. La inscripción voluntaria es aquella en la cual no hay obligación de efectuarla pero sus efectos son necesarios para que tenga efecto erga omnes.

1.2.6. Especialidad

El principio de especialidad es aquel cuyo fin es determinar características esenciales del inmueble como su valor, naturaleza jurídica del derecho, acto que le dio origen, los intervinientes en el acto, fecha del título y nombre del funcionario que lo autoriza

“Por la aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.”³³

³² MUÑOZ, N (ET AL) (et al). Op.cit. 22p

³³ CARRAL Y DE TERESA, L . Op.cit. 242p.

También es conocida como principio de determinación, ya que la publicidad registral exige determinar el bien que se inscribirá y los derechos que conlleva.

En su aspecto material se refiere a los derechos reales que se inscriben y su exacta determinación, exigiendo una concreción de los derechos inscritos en el Registro. En el aspecto formal la especialidad se refiere al modo de practicar asientos en el Registro, enfocándose en el sistema empleado, la calidad de la redacción y la previsión legal de lo que solicita el interesado.

En Guatemala este principio se aplica en determinar con precisión la finca, el derecho y el titular de estos.

El principio de especialidad lleva implícita la necesidad de la exactitud al momento de la inscripción, ya que no debe haber dudas con respecto a los datos relativos a lo que se registra y al interesado en realizar el acto registral.

Su finalidad es determinar perfectamente los objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance de los derechos y exige que los derechos que se publiquen en el registro estén definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.³⁴

La especialidad existe en los sistemas de registro real, por medio de fincas, como sería el español o alemán. Por otro lado, no existe o se manifiesta poco en los sistemas de registro personal.

³⁴ MUÑOZ, N (ET AL) (et al), Luis Rodrigo. Op.cit. 24p

1.2.7. Fe publica registral

El principio de fe pública registral es una manifestación de la presunción de exactitud y legitimadora que posee el registro. Según la fe pública registral el registro se reputa siempre exacto en el contenido de sus asientos, y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición³⁵.

Es importante mencionar que el principio de fe pública registral protege a tercero que adquiere confiando en la exactitud de lo que consta en el registro, confiando en quien le transmite y su legitimación para la transmisión del bien.

ROCA SASTRE propone, relativas al alcance del principio de la fe pública registral, las siguientes bases:

- A. La fuerza de la fe pública opera en relación a la existencia, titularidad y extensión de lo inscrito.
- B. La fe pública registral no defiende a tercer adquirente de las limitaciones de la propiedad inscrita que no estén registradas.
- C. El principio de la fe pública actúa en relación a la hoja registral de la finca y la doble inmatriculación lo puede hacer inoperante
- D. La fe pública registral solo despliega sus efectos respecto a adquisiciones inmobiliarias.
- E. La protección de la fe pública registral solo actúa en beneficio del tercero adquirente en virtud de la disposición si adquiere a título oneroso, de buena fe, de quien está facultado para transmitir y si inscribe el negocio jurídico.
- F. Cuando la protección de la fe pública registral actúen en beneficio de un tercero determinado anterior, los posteriores se aprovechan de la protección que ha actuado.

³⁵ PÉREZ LASALA, J. Op.cit.. 194p

- G. La fe pública registral solo asegura la adquisición del tercero en cuanto a la que se apoye en el contenido jurídico del Registro.
- H. La protección del principio de fe pública registral actúa independientemente de que el tercero consulte o no en el Registro los asientos y conozca su contenido.”³⁶

La fe pública registral beneficia al interesado en la inscripción y al tercero, que adquiere, dándoles seguridad jurídica en los negocios jurídicos que realicen. El principio supone liberar a la inscripción de todo vínculo causal y dotarla de sustantividad y autonomía, habiéndola valer, cualquiera que sea la suerte civil del título en ella reflejado, como la única y total verdad, en cuanto interviene un adquirente de buena fe, a título oneroso que haya inscrito su derecho³⁷.

De acuerdo con **ROCA SASTRE**³⁸ el contenido registral del principio de fe pública tiene una doble actuación: primero, la presunción positiva en la que se presume exacto el contenido registral ya que el tercero adquiere un derecho confiando en que el Registro , proporciona información veraz sobre , lo que en él está registrado y segundo, la presunción negativa en la que se presume integro el contenido registral , por lo que el tercero considera no existente lo que no esté inscrito en el Registro.

En la legislación guatemalteca, no regula la presunción de veracidad que implica la fe pública registral, aunque si la contempla en los artículos 1146³⁹ y 1148⁴⁰ del Código Civil.

³⁶ ROCA SASTRE, R. Op.cit.. 410p.

³⁷ CARRAL Y DE TERESA, Op.cit. 201p,

³⁸ ROCA SASTRE, Op.cit. 396 p.

³⁹ **Artículo 1146. CCG** La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se

1.2.8. Tercero registral

Bernardo PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO lo define como aquel que no es parte del contrato, siguiendo el principio res inter aleos acta ⁴¹, de igual manera el artículo 1148 del Código Civil establece que el tercero registral es el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

“Es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, de quien aparece como su titular en el Registro de la propiedad”⁴²

Existen dos tipos de terceros dependiendo de su interés en la relación o hecho registrado, los primeros son los simples terceros que no tienen interés y se les conoce como terceros desinteresados y, por otra parte los terceros interesados que son los que pueden oponerse a actos de quien inscribe la relación o el derecho en el Registro.

El tercero de quien tiene primordial importancia la inscripción del título en el Registro, posee un atributo que lo marca y lo distingue, también está jurídicamente relacionado con la titulación que se le quiere oponer, de manera que el título no le es irrelevante.⁴³

Los terceros registrales se contemplan en los diferentes Sistemas Registrales entre los terceros se encuentra:

invalidarán en cuanto a tercero. Aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro.

⁴⁰ **Artículo 1148. CCG.** Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.

⁴¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Óp.cit. 197p.

⁴² Ibíd. 78p.

⁴³ COGHLAN, Antonio Ricardo Martín. Óp.cit. 32p

- A. El tercero germano: que nace de la inscripción registral de un título registral defectuoso y su adquisición inválida, es el subadquiriente de buena fe y a título oneroso que consigue un emplazamiento registral para oponerse, y tiene intereses encontrados con quien enajena.
- B. El tercero latino: surge ante la falta de inscripción, ósea por un título ineficazmente transmitido, por lo que obtiene el emplazamiento registral para oponerse ante una transmisión sin constancia registral, no es un subadquiriente.

En otras palabras el tercero registral el quien adquiere un derecho real y tiene protección de un Registro mediante su fe pública y como herramienta para su protección cuenta con un emplazamiento para la oponerse a un acto registral determinado.

1.2.9. Rogación

El proceso de registro se inicia a instancia de parte, por lo que el interesado acude al registro e inicia su proceso registral. El principio de rogación encuentra su fundamento en el hecho de que el Registro es una entidad pública que sirve a los interesados, pero la inscripción no es algo impuesto sino un acto voluntario.

En el principio de rogación un elemento esencial es la iniciativa del interesado de acudir al Registro y presentar su título solicitando la inscripción. La rogación es suficiente para que el registrador deba extender el asiento, si cumple con los requisitos legales del caso, posteriormente a una calificación. Es por esto que el Registro no puede actuar de oficio sino a instancia de la parte legitimada.

El rogante puede desistir de su posición ante el registro y abandonar sus intenciones, esta facultad es inherente al rogante y no

así para el Registro que siempre debe de culminar el acto impulsado por la rogación.

ROCA SASTRE afirma que el proceso de la rogación tiene dos fases, inicia con la presentación de un título a registro, que es un hecho exteriorizado de la petición y que la hace efectiva” y termina con una petición de registro que es una declaración receptiva destinada al registro y que se exterioriza mediante la presentación del título correspondiente⁴⁴.

Generalmente están legitimados, para accionar el proceso de registro, el autorizante del documento y quien tienen interés en asegurar el derecho que se debe registrar, aunque en algunos casos las leyes limitan la facultad de rogar de ciertas personas, dependiendo del ordenamiento jurídico en el cual se desempeñe dicha acción. “El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro.”⁴⁵

El principio de rogación se vincula con el consentimiento ya que para que exista la rogación debe consentir el interesado el acto y acudir al Registro, este principio se regula en el artículo 1127 del Código Civil que contempla que la inscripción puede pedirse por cualquiera persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir.

1.2.10. Prioridad

El principio de prioridad, llamado también *ius preferendi*, se adecua a al apotegma latino *qui prior est tempore qui prior est jure*, quien es primero en tiempo es primero en derecho. **ROCA SASTRE** lo define como el principio en virtud del cual el acto registrable, que

⁴⁴ ROCA SASTRE, R. Op.cit. 787p

⁴⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. Op.cit. 84p.

primeramente ingresa al registro se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier acto registrable, aunque fuese de fecha anterior.⁴⁶ En otras palabras, significa que el acto registrable que ingrese primero al registro es preferente al que entre posteriormente.

El principio de prioridad, constituye uno de los pilares de la seguridad registral o prelación de un documento, derecho o contrato que se ha registrado con anterioridad. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si bien es cierto, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente.⁴⁷

La preferencia puede ser excluyente cuando no se permite la registración de un acto, por ser incompatible con otro que ingreso primeramente en el registro y puede ser de superioridad de rango “cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa no alcance a excluir al acto posterior.”⁴⁸

Es decir, que cuando se trate de dominio o derechos inscribibles que no puedan coexistir se habla de una preferencia excluyente, mientras que si se trata de derechos compatibles solamente se trata de una preferencia o superioridad de rango.

En materia registral el momento determinante para la prioridad es cuando se presenta el título a inscripción.

La prioridad se manifiesta de modo material por la preferencia del primer registro y de modo formal por la procedencia u orden registral empleado para el registro.

⁴⁶ ROCA SASTRE, R. Op.cit. 746p

⁴⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. Op.cit. 87p.

⁴⁸ PÉREZ LASALA, J. Op.cit. 151p

“El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a que otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio”⁴⁹

En los sistemas que dan valor constitutivo a la inscripción la prioridad determina el momento de derecho real, motivo por el cual actúa con rigidez cronológica. En los sistemas declarativos a través de la inscripción hay publicidad de una situación previa, que nace extra registralmente, pero que se encauza posteriormente con un significado registral.

En la legislación guatemalteca los artículos 1141 y 1142 del Código Civil se refieren a supuestos concretos en los que se manifiesta el principio de prioridad.

1.3. Características

José Luis PÉREZ LASALA, reduce a tres los caracteres esenciales del Derecho Inmobiliario registral:

1. Es una rama del derecho con instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.
2. Es limitativo, el cual determina en la ley los actos susceptibles a registro.
3. Es formalista ya que exige que los actos consten en títulos y cumplan requisitos legales.⁵⁰

Por otra parte, **ROCA SASTRE**⁵¹ considera que este carece de sustantividad, se refiere fundamentalmente a fincas y es un derecho material y formal.

⁴⁹ CARRAL Y DE TERESA, L. . Op.cit. 248p.

⁵⁰ Ibid. 8p

Se podría decir que los caracteres del derecho registral inmobiliario son los siguientes:

Es regulador

Es legitimador

Otorga seguridad jurídica

Carece de sustantividad, ya que es principalmente adjetivo.

Es formalista, ya que cuenta con normas que determinan la forma en que se debe inscribir un documento y al no cumplirse estas carecen de validez los documentos.

Es limitativo, porque existen normas que determina que puede ser susceptible de registro.

1.4. Relación del derecho registral con el derecho notarial y el civil

El Derecho Notarial y el Registral inmobiliario están íntimamente unidos con el Civil.

El Derecho Registral Inmobiliario tiene su relación más fuerte con el derecho civil ya que es la matriz de la cual surge. “El derecho civil regula la estructura y contenido de los derechos reales y el registral los actos de constitución, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios, relacionados con el registro de la propiedad.”⁵² El Derecho Registral hace posible y facilita la publicidad de los actos jurídicos civiles. El Derecho Inmobiliario registral se dedica al área dinámica de los derechos reales inmobiliarios, materia del derecho civil.

⁵¹ ROCA SASTRE, R. Op.cit. 13p

⁵² PÉREZ LASALA, J. Op.cit. 9p

“El Derecho Notarial “sirve” al Derecho Civil y le proporciona la forma encargándose de presentar de forma precisa el instrumento público.”⁵³ El derecho notarial y el registral tienen un mismo fin que es la seguridad jurídica, mientras que el Derecho Civil se “sirve” de estos dos como vehículo para revestir sus actos jurídicos. La relación interdependiente del Derecho Notarial y Registral se ejemplifica; en el Sistema Registral constitutivo, donde el derecho nace ante el notario y posteriormente si se tomaron en cuenta los requisitos legales es registrado en un Registro Público, y en el Sistema Registral declarativo, mediante un documento que emitido correctamente por un notario, será inscrito en el Registro si cumple con los requisitos legales estipulados previamente.

⁵³ CARRAL Y DE TERESA, L. Op.cit. 210p.

CAPITULO 2

2. Sistemas Registrales

2.1. Definición del Sistema Registral

Un sistema registral es una forma de organizar los registros inmobiliarios y los efectos de la inscripción protegiendo a los terceros. La idea de Sistemas Registrales especializados surge a partir del siglo XIX, en búsqueda de seguridad y regulación para la determinación de derechos existentes, cuya información se puede proporcionar a quien solicite saber la situación jurídica del bien.

Los tratadistas, mirando a los efectos de la publicidad inmobiliaria. Reúnen los distintos sistemas o legislaciones inmobiliarias en los grupos siguientes: adjetivo, sustantivo y relativo.⁵⁴

El sistema adjetivo se manifiesta claramente en el derecho francés, el sustantivo en las legislaciones australiana y suizo-alemana, y el relativo en el derecho español.

La clasificación de los Sistemas Registrales se puede realizar atendiendo los siguientes criterios, de conformidad con **Rubén GUEVARA BRINGAS**:

- 1) Por efectos de inscripciones:
 - a) Sistemas de inscripción constitutiva: en los que la inscripción es determinante para adquirir o constituir un derecho real. Éste es empleado por los sistemas suizo-alemán y australiano.
 - b) Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero: la inscripción en estos sistemas no es constitutiva pero hace inoponible ante terceros lo que no se encuentra inscrito. Este sistema se sigue en Francia.

⁵⁴ ROCA SASTRE, R . Op.cit. 95p

- 2) Por los efectos , con respecto a la presunción de exactitud:
 - a) Sistemas con presunción de exactitud: se manifiesta en dos variantes: iuris tantum que deriva de la legitimación registral e iuris et de iure que deriva de la fe pública registral. El sistema suizo-alemán y el español la contemplan.
 - b) Sistemas que no contemplan la presunción de exactitud: la inscripción, en estos sistemas, no tiene el efecto de la presunción de exactitud, únicamente de inoponibilidad. Se manifiesta en el sistema francés.

- 3) Por la organización de las inscripciones
 - a) Sistema de folio real: se toma como base fundamental la finca a la cual se le abre un historial donde se contemplan los actos referentes a ésta. Se usa en el sistema Suizo-Alemán y Español.
 - b) Sistema de base personal: es un archivo consistente en un número determinado, se utiliza por el sistema francés.

- 4) Por la extensión de los asientos
 - a) Sistema de transcripción: en el cual se copia íntegramente el documento o se archiva. Se emplea por el sistema francés.
 - b) Sistema de inscripción: se extrae lo esencial de los asientos y no se copia la totalidad. Se emplea en el sistema español.

- 5) Por la relación con el negocio jurídico
 - a) Sistema abstracto: no se relaciona la causa con la obligación del negocio. Se utiliza por el sistema alemán.
Sistema causal: la inscripción cuenta con una base causal por medio de la cual se liga la obligación. Se usa por el sistema australiano, español y francés.⁵⁵

⁵⁵ GUEVARA BRINGAS, R. **Sistemas y Tecnicas Registrales: Una versión comparatista.** [En línea]. Revista Universidad San Martín de Porras de Perú.

2.2. Clasificación

2.2.1. Según la Forma⁵⁶

De acuerdo con la implementación que del registro puede ser:

2.2.1.1. Sistema de transcripción

Es el sistema por medio del cual se copia de forma íntegramente, en los libros de registro, el documento que se desea registrar o se archiva. Es aquel por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

2.2.1.2. Sistema de folio personal

Sistema en el cual los libros del registro cuentan con un índice de los nombres de los propietarios o titulares de derechos reales inscritos.

2.2.1.3. Sistema de folio real

El sistema por medio del cual los libros del registro cuentan con un folio específico para cada finca, el cual inscribe lo relativo a sus, gravamen, enajenaciones y anotaciones especiales. Ya que los libros se llevan por fincas, a cada una se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y demás relacionados con dicha finca

http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf [Consulta: 12 de octubre de 214]

⁵⁶ CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 229p.

2.2.2. Según sus efectos⁵⁷

También se le conoce como clasificación por su eficacia, debido a la eficacia que implica la inscripción en el registro y respecto a su efecto ante terceros.

2.2.2.1. De hecho

Este efecto se manifiesta en todos los registros, el carácter del registro debe ser informativo, independiente y público.

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

2.2.2.2. Probatorios

En este sistema el registro constituye prueba. En Guatemala se emplea este para el caso de las certificaciones que acreditan la titularidad sobre un bien, así como de los derechos reales referentes a éste.

El registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento

2.2.3. Según su eficacia en el derecho comparado

2.2.3.1. Sistema francés

En los inicios de la Revolución Francesa, la publicidad era escasa, pero gracias al Código Civil de 1804 se abre paso a diferentes cuerpos legales que transforman el Sistema Registral.

⁵⁷ Ibid. 230p.

La doctrina y la jurisprudencia hicieron hincapié sobre la necesidad de una buena organización de la publicidad inmobiliaria, y se llegó así a la ley del 23 de marzo de 1855 que ordenaba la transcripción de la constitución de derechos reales sobre inmuebles.⁵⁸ Como bien lo dice su nombre la Ley de Transcripciones da seguridad imponiendo una transcripción para habilitar la oponibilidad.

2.2.3.1.1. Forma

La finca es la unidad registral y se sigue el modelo de transcripción. Se sigue un sistema de folio con forma de fichero personal, lo cual facilita relacionar las fincas.

Este sistema cuenta con un principio de publicidad registral *numerus clausus*, de actos determinados.

Las inscripciones son obligatorias y tienen un plazo de 3 meses, con una sanción de multa y responsabilidad civil para el titular de los oficios públicos, de conformidad con el Decreto de 1955.

“En el Derecho Francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma auténtica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.”⁵⁹

La inscripción implica oponibilidad, no significa que se imponga la onerosidad pero sí que la adquisición se inscriba. Sin la inscripción previa no puede existir la de adquisición por parte del tercero, en virtud del tracto sucesivo.

Constituyen actos y derechos sujetos a la transcripción:

A. Donaciones de bienes inmuebles.

⁵⁸ CORNEJO, A. Op. Cit. 18p.

⁵⁹ CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 232p.

- B. Hipotecas
- C. Actos onerosos traslativos de propiedad o de derechos reales sobre éstas.
- D. Constitución de anticresis, servidumbre, usufructo, uso y habitación.
- E. Renuncia de derechos
- F. Arrendamiento mayor de 18 años.
- G. Trasmisiones por causa de muerte de propiedad o derechos reales sobre ésta.
- H. Resoluciones judiciales que establezcan la existencia de contratos traslativos de propiedad o derechos reales sobre ésta, en las que se constate arrendamiento menor de 18, las que dispongan adjudicación de bienes y las que declaren nulidad, resolución o rescisión de actos.

En este sistema el encargado de llevar el registro es el conservado de hipotecas, que depende del ministerio de hacienda y se encarga de la publicidad de la propiedad inmobiliaria y el cobro de tasas por esa publicidad.

Cada circunscripción cuenta con un registro el cual se lleva por municipios.

Se tiene un libro de registro de presentaciones el cual cuenta con las copias de los títulos presentados y se separa en tres libros: un libro de registro de derechos distinto privilegios e hipotecas, otro de mandamientos de embargo y un último de inscripciones (hipotecas y privilegios).

Se lleva también un fichero inmobiliario con fichas reales u personales que deben concordar con catastro y el registro.

2.2.3.1.2. Procedimiento

Existe un fichero mobiliario doble: 1. El fichero personal: que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular; 2. Fichero real: fichas que se llevan en relación con las fincas que pueden ser fichas parcelarias, una para cada finca o fichas especiales para inmuebles urbanos.⁶⁰

Las oficinas de transcripción cuentan con circunscripciones, en las cuales se pueden registrar los actos que consten en documento público o en documento privado siempre que sean protocolizados previamente.

Es importante mencionar que los indicios de registro se llevan por nombres de los otorgantes, por medio de tablas que contienen sus apellidos.⁶¹

2.2.3.1.3. Fondo

En el sistema francés la transferencia de propiedad se manifiesta por medio del simple consentimiento. Al registrar se emplea un sistema personal, con rigor cronológico.

Se empleaba el sistema llamado “nantissement” por medio del cual se designaba un grupo de elementos formales para perfeccionar las transmisiones de la propiedad inmobiliaria y de los derechos que sobre ella se encuentran construidas. También posee un origen en la investidura feudal que se manifiesta como entrega de una posesión, verificada por medio de un tribunal y que se compone de dos actos sucesivos: “devest” donde el sujeto que transmite la propiedad renuncia

⁶⁰ CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 232p.

⁶¹ ROCA SASTRE, R. Op. cit. 113p

a esta frente a un juez y el “vest” donde el juez le da la investidura a quien adquiere la propiedad.

“En el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aun se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales.”⁶²

El sistema francés cuenta con rasgos los rasgos fundamentales siguientes:

a) Constitución de la propiedad y derechos reales inmobiliarios:

La ley no contempla la publicación de la adquisición de la propiedad inmobiliaria ya que la consolidación de ésta se da por medio de la transcripción y estas tienen su título en un acto público.

Existen ciertos derechos que, de conformidad con la ley, se catalogan como derechos susceptibles de transcripción como son: el usufructo, la servidumbre, el uso, habitación, la anticresis, los arrendamientos de larga duración y especialmente los privilegios e hipotecas.

El sistema francés cuenta con una exigencia triple con respecto a la hipoteca que requiere para su validez contra terceros, la inscripción, la circunscripción precisa del bien gravado y una determinación clara de la suma garantizada.

⁶² CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 233p.

b) Publicidad:

La publicidad tiene un doble procedimiento que se constituye por la transcripción de los actos, consistiendo en una copia literal y completa del documento; y la inscripción de los privilegios, hipotecas, revocatorias y sentencias de anulación, consistiendo en un extracto del contrato celebrado.

Las transcripciones e inscripciones se realizan de forma cronológica e independiente de estas existe un libro de presentación el cual fija el rango y fecha de la inscripción, así como libros de cuentas.

c) Transcripción:

No se requiere como condición para la validez entre las partes, pero con respecto a terceros es necesaria para producir sus efectos, esta salvaguarda la propiedad en un doble punto de vista: de una parte hace ineficaces con relación al mismo las enajenaciones emanadas del vendedor, y no consolidadas por la transcripción; de otra parte cierra el Registro a la inscripción de hipotecas y privilegios derivados de los precedentes propietarios del inmueble.⁶³

2.2.3.2. Sistema suizo- alemán

El sistema suizo- alemán, se caracteriza por la transformación en el plano de la creación de derechos concluyendo en que la transmisión de un inmueble solo es válida si se inscribe. En Suiza y Alemania emplea el sistema de Folio Real, en el cual el procedimiento es oficial, la articulación es formal y la ordenación interna de los libros refleja la situación jurídica de la finca.

⁶³ DE COSSIO Y CORRAL, A. Op. Cit. 31p

“Se exige un plano oficial, para lograr la concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral”⁶⁴

Actualmente el sistema vigente en Alemania es el del Código Civil de 1896 que contiene:

A. Principios Formales: sujetos a inmatriculación de la finca, a excepción de los bienes de dominio público y dispuestos por la ley estatal. Para cada finca existe una hoja especial en los libros del Registro. Se pueden inscribir todas las relaciones jurídicas que tengan relación con el inmueble dentro de las siguientes: propiedad, hipoteca, servidumbres prediales, usufructo, servidumbres personales limitadas, derecho de tanteo y retracto y las cargas reales.

B. Principios Materiales:

a. Acuerdo e inscripción: para la propiedad de una finca es imponer derechos sobre ella, transmitirla o gravarla es requisito la existencia de un acuerdo entre el que transmite el derecho y el adquirente, el cual esté inscrito en el Registro. Para extinguir los derechos sobre el inmueble solo se necesita la renuncia del interesado y cancelación del derecho en el Registro.

b. Principio de prioridad y especialidad: los derechos reales sobre una finca tienen un rango diferente

⁶⁴ CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 235p.

en el Registro el cual se gradúa de conformidad con su prioridad en el tiempo. La prioridad se complementa con la especialidad y en segundo plano se debe indicar la moneda y cuantía del gravamen impuesto.

- c. Fe publica del registro:** se establece la presunción de veracidad del registro, la presunción admite prueba en contrario. “Se reputan verdaderas aun cuando no lo sean, las inscripciones para todo aquel que de buena fe y por acto voluntario, adquiera derechos sobre una finca fiándose de la veracidad de la inscripción de esta.

- d. Inexactitudes en el registro:** si el registro no refleja realmente la situación actual de la finca, se puede recaer en varios perjuicios en referencia al principio de fe pública. Para la rectificación se contempla la autorización del inscrito y si este lo deniega corresponde la demanda de rectificación.

- e. Anotaciones preventivas:** para facilitar al acreedor la protección se permite que los derechos referidos a la relación real inmobiliaria puedan inscribirse en el registro por medio de asientos especiales.⁶⁵

⁶⁵ DE COSSIO Y CORRAL, A. Op. Cit. 43-50P

2.2.3.2.1. Forma

El orden para la inmatriculación se acomoda a la situación geográfica y al historial de las fincas inscritas en los folios. De igual forma, se puede agrupar en un mismo folio fincas diferentes del mismo propietario, del mismo distrito, lo cual implica una mezcla entre folios reales y personales, pero solo se aplican donde la propiedad está muy dividida.

En cada hoja debe aparecer principalmente: la extensión de la finca, nombre del propietario y los gravámenes a los que se sujeta.

El consentimiento para la inscripción o cancelación debe constar en un documento legalizado por la autoridad competente. Como medida de seguridad el Registro requiere que todo el que otorgue alguna inscripción debe encontrarse previamente inscrito como titular del derecho que se otorga.

2.2.3.2.2. Procedimiento

Dependiendo del estado existe un ente judicial, empleados a cargo de un notario o funcionarios administrativos los cuales se encargan de llevar a cabo el registro. El acto registral se lleva a cabo por distritos y libros.

En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La hoja, es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales y cuenta con tres secciones destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad: la segunda, a las cargas y a las

limitaciones; y la tercera, a las hipotecas, gravámenes, etc.⁶⁶

El sistema alemán utiliza una hoja por cada finca (real folien), agrupa varias fincas en una hoja (real personal folien) o reúne en una hoja todas las fincas de un propietario (personal folien). Cada finca se identifica en una sección detallando su número, descripción de modificaciones, una sección de propietarios y cancelaciones, además de una columna para observaciones.⁶⁷

Es claro que el sistema hipotecario suizo se inspira en el sistema alemán pero pretende mejorarlo. En el sistema suizo a diferencia del alemán, no se aceptan los negocios jurídicos abstractos, siempre deben figurar los títulos de origen de la transmisión. La publicidad no protege con la misma eficacia al adquirente que lo hace el sistema alemán. En el sistema suizo se admite la especialidad para el registro pero no la hipoteca solidaria, a diferencia del alemán. En cuanto a la buena fe, esta no se regula de la misma forma que el sistema alemán por su menor amplitud. La legalidad la determina el encargado del registro.⁶⁸

Los registros se organizan de forma común y los funcionarios que llevan el registro son administrativos aunque su fiscalización corresponde al departamento de justicia.

⁶⁶ CARRAL Y DE TERESA, L. Op. cit. 234p.

⁶⁷ DIAZ GONZALEZ, C. Op. cit. 9p.

⁶⁸ Ibid. 93p

Es importa suizo- alemán ante mencionar que en el caso de las inscripciones en el sistema suizo-alemán se contemplan tres elementos importantes como son el acto causal, el acuerdo real y la inscripción de este.

2.2.3.2.3. Fondo

En la historia del sistema alemán la inscripción se fue transformando en un acto creador de derechos, formándose la íntima convicción de que el acto de transmisión de inmueble no está concluido si no se lo inscribe.⁶⁹

Sus antecedentes se remontan al derecho primitivo en el cual la transmisión de la propiedad se realiza por medio de un acto unitario sobre la finca y que se constituía como contrato al contado.

“La inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia:

1. Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso cabe prueba en contrario.
2. La inscripción es planamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.⁷⁰

El traslado a el lugar donde se encontraba el inmueble podía realizarse mediante dos vías: la “Ausflassung” procesal, que se llevaba a cabo ante un Tribunal y consistía en un proceso simulado donde el

⁶⁹ CORNEJO, A. Op. Cit. 20p.

⁷⁰ CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 234p

enajenante abandonaba la posición y se investía al adquirente, y por medio de la “investitura per chartam” la cual implicaba la entrega de un documento en el que constaba la transmisión.

Posteriormente el derecho germánico se vio influido por el derecho romano-canónico en el cual se transmitían los inmuebles y muebles por la entrega de la posesión u sin publicidad o la entrega material de la cosa era necesaria.

Tiempo después nace la conciencia científica en la cual se consideraban los problemas hipotecarios creando nuevos valores jurídicos y manteniendo el “Auflassung” para la adquisición de propiedad “civil”.

El sistema vigente actualmente en Alemania es el derivado del sistema prusiano, regulado en el Código Civil de 1896 conteniendo la Ordenanza de los Registros de 24 de marzo de 1897, que contiene los principios formales y la Ley sobre Adjudicación y Administración Judicial, de 24 de marzo de 1896, que contiene toda la materia relativa a la tramitación ejecutiva de los derechos hipotecarios⁷¹

“En Suiza se exige un plano oficial, para lograr la concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral”⁷²

⁷¹ DE COSSIO Y CORRAL, A. Op. Cit. 23p

⁷² CARRAL Y DE TERESA, L. Op. Cit. 235p.

2.2.3.3. Sistema australiano

El sistema australiano, llamado comúnmente Sistema Torrens, contempla la matriculación del inmueble como elemento esencial para incorporarlo en el registro. La ventaja del sistema australiano es que puede coexistir e incorporar matriculas existentes en un sistema diferente al propio.

Es conocido con el nombre de “Sistema Torrens”, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades de Australia ⁷³

El elemento fundamental de este sistema pasa por la matriculación del inmueble que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema ⁷⁴

2.2.3.3.1. Forma

El Sistema Australiano tiene su fortaleza en la creación de inmatriculación que tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esa manera se crea un título único y absoluto. ⁷⁵

La inmatriculación en el Registro es voluntaria; pero una vez se inscribe todas las operaciones relacionadas

⁷³ Ibíd. 235p.

⁷⁴ CORNEJO, A. Op.cit. 23p.

⁷⁵ CARRAL Y DE TERESA, L. Op.cit. 235p.

con estas deben cumplir con las formalidades especiales y tomar razón de estas en el registro para tener validez.

La matriculación o inmatriculación se inicia con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema. El registro realiza análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir que el análisis es jurídico y topográfico.

⁷⁶

Los actos inscritos tienen valor y eficacia absolutos, lo cual implica anulación solo por actos cometidos por el Registro.

Existe solo una oficina central, en el Estado, para llevar a cabo el registro, en el cual se llevan dos clases de libros: uno de certificaciones de títulos y otros auxiliares.

El registro funciona como un archivo en el cual un ejemplar se queda y otro es entregado al interesado que tiene la posesión sobre la propiedad, ya que el título no basta para probar la propiedad sino solo el dominio.

La transmisión y gravámenes se realizan por medio de documento privado con formalidades especiales para su validez.

2.2.3.3.2. Procedimiento

Para transferir el dominio de un inmueble ya incorporado al sistema se presenta en el registro el acto casual y el certificado de título. El registro efectúa un detenido análisis de ambos elementos y si no encuentra

⁷⁶ CORNEJO, A. Op.cit. 23p.

objeción que formular, procede a inscribir la transferencia mediante el siguiente procedimiento: confecciona en original y duplicado un nuevo certificado con la modificación operada por la nueva transferencia y anula la anterior.⁷⁷

Inmatriculación⁷⁸

- A. Para matricular una finca se dirige una solicitud al registrador acompañada del título de propiedad y un plano de la finca además de una libranza en el caso de gastos para inscripciones.
- B. La solicitud se remite al departamento de topografía para revisar los planos proporcionados y confrontarlos con los que archivaron previamente el registro.
- C. Posteriormente, el informe se pasa al departamento jurídico donde se debe decidir si se admite o no la solicitud y si el documento justificativo es o no suficiente para la inmatriculación.
- D. Finalmente el registrador y comisarios deciden si se admite o no la inmatriculación.

⁷⁷ Ibid. 24p.

⁷⁸ DIAZ GONZALEZ, C. Op. cit. 96p.

- E. Si se admite se publican edictos para informar a terceros e interesados dando un plazo de un año para cualquier oposición.
- F. Si nadie se opone se redacta la minuta del título y entregan el duplicado al interesado archivando uno.

Transferencias de dominio⁷⁹

Si lo que se desea es transferir el dominio, esta se facilita por medios impresos que tienen las formulas con las transacciones más frecuentes. Estos formularios se llenan con los datos esenciales de la finca, firmas del vendedor y comprador, con su respectiva legalización.

- A. Se remite al registrador el impreso unido al título expedido en la inmatriculación más el importe de los gastos.
- B. Se anota en el diario y reciben informes de agrónomos y juristas adjunta la certificación o título archivado en el registro donde se contempla la nota de transmisión, así como la certificación o título de los interesados, devolviéndole este al comprador.

En el caso de gravámenes o hipotecas estas se realizan con los trámites anteriormente descritos, pero si se trata de cesión de un crédito hipotecario se realiza de tres modos: uno por el procedimiento anteriormente indicado, otro por endoso en el acta donde consta el préstamo y finalmente un tercero que se realiza por la pignoración del título.

⁷⁹ Ibid. 96p.

La pignoración del título consiste en extender un impreso de constitución de hipoteca que se entrega al acreedor con el título o certificación de la finca, limitando cualquier operación al pago de la deuda.

Cancelación de cargas

Se pueden realizar por medio de un acta en el impreso o colocando una nota de liberación luego del acta de constitución, la cual firme el acreedor y se envía al registro para archivarse.⁸⁰

En cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es este quien los transfiere al adquirente. Cualquier error que produzca un perjuicio a un tercero, se subsana por intermedio de una indemnización, a cuyo fin existe un completo sistema de seguros.⁸¹

2.2.3.3.3. Fondo

El sistema australiano requiere la inscripción de actos relativos a inmuebles inmatriculados ya que solo ella da validez y crea la relación jurídica inmobiliaria.

El régimen del Acta Torrens surge por la inmatriculación. La entrega de un certificado de inmatriculación al titular es título inatacable de la propiedad.

Verificar los títulos es una tarea previa a la inmatriculación, la cual se realiza una sola vez y sirve,

⁸⁰ Ibid. 97p.

⁸¹ CORNEJO, A. Op.cit. 24p.

posteriormente, como base de todas las transacciones futuras.

Al emitir una certificación de inmatriculación los títulos anteriores a éste pierden su valor, quedando substituidos por los nuevos títulos.⁸²

2.2.3.4. Sistema español

El Sistema español, tiene como nota característica la inscripción transcribiendo la parte esencial de los documentos, dividiendo el Registro de la Propiedad en diferentes secciones en las que se inscriben variados actos y hechos. En el sistema español “la transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa”⁸³

España tiene su primer antecedente de un sistema de registro a partir del año 1539, en el cual se instituía el registro especial de gravámenes.

En 1869 se dicta la Ley Hipotecaria de 21 de diciembre, la cual se complementa con el Código Civil que contempla un apartado para el tema del Registro de la Propiedad, resultando escueto el contenido destinado para la hipoteca. Posteriormente se aprueba en 1946 la nueva Ley Hipotecaria con su respectivo Reglamento, el

⁸² DE COSSIO Y CORRAL, A. Op. Cit. 52p

⁸³ MUÑOZ, N (ET AL) . Op.cit. 11p.

cual ha sufrido varias modificaciones, siendo su última la realizada en 2007.⁸⁴

El derecho español adopta la teoría del título y modo.

2.2.3.4.1. Forma

La principal inspiración del sistema español es el alemán, pero cuenta realmente con un régimen híbrido el cual se ve influido por el derecho romano que distingue el título y modo de adquisición de la propiedad, el francés respecto a inoponibilidad del título que no está inscrito y fiablemente por la fe pública registral que caracteriza al sistema alemán.

El Sistema Registral español usa el sistema el folio real, el cual implementa los principios del sistema alemán. Además el sistema cuenta con un índice personal que incluye a los titulares de la propiedad, complementándose con la existencia de un Catastro cuya tarea es recopilar la información física de la propiedad.⁸⁵

La inscripción en el sistema español es voluntaria pero si se le recomienda a los propietarios a inscribir la propiedad para prevenir cualquier inconveniente si se presentan litigios.

⁸⁴ DE REINA TARTIERE, R. **El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad**. [En línea]. Revista Universidad de la Rioja de Peru. dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf [Consulta: 12 de octubre de 214]

⁸⁵ PIZARRO SANTIBAÑEZ, Ricardo Isaac. (2014) **Aspectos Procesales en la Implementación de un Registro Inmobiliario Electrónico**. Tesis Inédita. Chile: Universidad. 52p

La naturaleza del registro es declarativa calificativa porque solo convalida en el caso de sanear títulos adquiridos de buena fe, de forma excepcional se emplea la inscripción constitutiva.⁸⁶

2.2.3.4.2. Procedimiento

El procedimiento de inscripción se puede dividir en cinco etapas:

- A. Solicitud de inscripción
- B. Presentación de los documentos en que se basa la solicitud
- C. Calificación registral, en la que el registrador analiza la legalidad de documentos que se acompaña.
- D. Al revisar se puede inscribir o denegar si se deniega hay un plazo establecido para enmendar los errores.
- E. Inscripción definitiva⁸⁷

En caso de no aprobarse la inscripción existen recursos para reclamar de forma administrativa y judicial ante el registro.

2.2.3.4.3. Fondo

El Sistema Registral español se fundamenta en la Ley Hipotecaria de 1861, que ha sido modificada numerosas veces en el tiempo pero mantiene sus calidades primarias. La Ley Hipotecaria se encarga de regular el Registro y lo referente a la hipoteca. La Ley Hipotecaria fue reformada posteriormente por las leyes

⁸⁶ Ibíd. 52p

⁸⁷ Ibíd. 52p

siguientes: ley de 21 de diciembre de 1869, la ley del 21 de abril de 1909 y la ley de 8 de febrero de 1946. Además de la ley hipotecaria, se regula lo referente al Registro por medio del Reglamento Hipotecario, reformado por última vez el 21 de diciembre de 1983.⁸⁸

⁸⁸ DE COSSIO Y CORRAL, A. Op. Cit. 60p

CAPITULO 3

3. Sistema registral guatemalteco

3.1. Origen histórico

El Sistema Registral guatemalteco se remonta la existencia de los registros españoles, que surgen con la venida de la colonia, es hasta 1877, con el primer Código Civil, el nacimiento de un Sistema Registral nacional.

Inicialmente se contaba con seis registros en diferentes regiones del país, pero en 1936 se centralizan y quedan únicamente dos registros, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central y en Quetzaltenango, el Segundo Registro, que son los actuales el día de hoy.

En 1963 se emite el Código Civil actual donde se autoriza la inscripción de bienes consistentes en prendas. Por otra parte, la Constitución Política de la República de Guatemala regula lo referente a la estructura interna del registro.

3.2. Relación jurídica registral

3.2.1. Sujetos de la relación registral⁸⁹

3.2.1.1. Titular

Usuario, que puede ser cualquier persona individual o jurídica, la mayoría de veces estas actúan por medio de un notario. Es el titular del derecho a inscribir.

⁸⁹ MUÑOZ, N (ET AL) . Op.cit. 41-44p.

3.2.1.2. Registrador

Detrás de su figura se encuentra la del Registro y los funcionarios que colaboran con su función.

Los artículo 1225 al 1239 del Código Civil se refieren a las normas de los registradores

Se estipula que cada Registro se encuentra a cargo de un registrador, y su cargo es designado por el Presidente de la Republica, el registrador contara con un sustituto el cual también es nombrado por el organismo ejecutivo. Para optar por el cargo de registrador es necesario ser guatemalteco de origine, abogado y notario, colegiado activo.⁹⁰

3.2.1.3. Terceros

Existen dos tipos de terceros: un tercero civil el cual es ajeno al acto o contrato inscrito y la obligación de respetarlo y un tercero adquiriente, que es el que tiene un papel en la relación jurídica respecto al objeto o materia de la misma.

Se puede decir que el tercero registral es el titular de derechos reales inscritos en el registro. También se protege al tercero de buena fe, que es el que no conoce la equivocación del registro por una falta de inscripción del documento.

⁹⁰ PÉREZ LASALA, J. Op. cit. 380p

3.3. Responsabilidad⁹¹

3.3.1.1. Civil

Es la obligación de una persona de cumplir con su obligación, que es de interés de otro sujeto. Para que exista responsabilidad civil se debe contar con tres elementos: un daño con intención o negligencia material o moral, que se origine por culpa o ilicitud y que exista relación causal entre el daño y el acto ilícito o culpable.

3.3.1.2. Administrativa

La responsabilidad es administrativa si la acción u omisión contraviene el ordenamiento jurídico administrativo incurriendo en negligencia e incumpliendo con la función inherente al cargo.

La responsabilidad administrativa recae en el que el funcionario que no cumple con su obligación puede ser sancionado también de forma administrativa, gracias a la vigilancia y disciplina que se ejerce en el sistema administrativo, que es jerárquico.

3.3.1.3. Fiscal

Esta sigue a la civil y administrativa ya que los registradores deben cuantificar lo que se debe pagar por la inscripción de un documento, se deduce entonces de un control de la gestión pública observando la labor de la administración y entidades, que como el registro, manejan fondos en favor del Estado. En Guatemala esta no se define de esta manera ya que los fondos del Registro le pertenecen a este por su autonomía financiera, pero de cualquier manera

⁹¹ MUÑOZ, N (ET AL) . Op.cit. 53-55p.

se debe responder por los montos que beneficien a la entidad.

3.3.1.4. Penal

Es la consecuencia jurídica que enfrenta el registrador, que se encuentra sujeto a penas estipuladas en el Código Penal, por generar lesiones o riesgos a bienes jurídicamente protegidos por el ordenamiento.

3.4. Fe publica registral

Su fundamento en materia registral se contempla en los artículos 1179, 1180, 1183, 1223 y 1225 del Código Civil.

Es la seguridad que otorga el registro, de las operaciones registrales, y que tienen como cierto y valido todo acto y operación registral. La fe pública registral es una presunción de veracidad de los actos que se autorizan en el registro por las personas que se encuentran investidas de esta. Debido a la fe pública registral todo lo que consta en libros del Registro, se tiene como cierto y autentico, y está revestido de verdad.⁹²

El adquirente del dominio o titular de un derecho real se ve amparado en base a la información contenida en los registros.

3.5. Registro General de la Propiedad

Las normas referentes al Registro General de la Propiedad se encuentran contenidas en el libro IV del Código Civil de 1964.

⁹² MUÑOZ, N (ET AL) . Op.cit. 56p

El registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.⁹³

3.5.1.1. Funcionamiento

En el Registro se pueden inscribir una larga cantidad de actos⁹⁴, pero es importante enunciar los actos importantes, que tienen carácter típico e inscribible y son: aquellos que acreditan el dominio de inmueble y los derechos reales sobre este; y los títulos traslativos de dominio de los inmuebles que cuenten con derechos reales sobre el inmueble inscrito.

⁹³ PÉREZ LASALA, J. Op.cit. 360p

^{cu} **Artículo 1125.** Código Civil: 1o. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos: 2o. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles: y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos: 3o. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4o. Las actas y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5o. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales: 6o. (*Artículo 78 del Decreto Ley número 218*). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal: y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7o. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8o. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9o. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes. 13. (*Artículo 78 del Decreto Ley número 218*). Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14. (*Artículo 78 del Decreto Ley número 218*). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

La necesidad de inscribir un título surge cuando, lo que es sujeto de inscripción, se pretende hacer valer ante terceros, por medio de tribunales u oficinas públicas.

En Guatemala existe el Registro General de la Zona Central, con sede en la capital, el cual se encarga de los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Peten, Baja Verapaz, y Alta Verapaz. El segundo Registro tiene a su cargo los libros de Retalhuleu, Quetzaltenango, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiche y Huehuetenango.

Existen libros obligatorios para el como son el de entrega de documentos, inscripciones, cuadros estadísticos e índices, lo cual está regulado en el artículo 1220 del Código Civil.

3.5.1.2. Proceso de registro

El proceso manual en el Registro General de la Propiedad se lleva a cabo de la siguiente manera:

- A. Se presenta el título o documento que contiene el acto inscribirse, de acuerdo con los requisitos legales y con un duplicado. En la recepción se otorga una contraseña que establece un número correlativo para darle seguimiento al proceso y hacer constar la prioridad.
- B. Se escanean los documentos ara cargarlos en el sistema y repartir el trabajo secuencialmente
- C. Se reparten entre los operadores, los cuales suspenden, rechazan o inscriben el documento.

- D. Se traslada lo operado al departamento jurídico donde se realiza una revisión.
- E. El documento pasa a firma del registrador y finalmente se procede al pago y devolución de documento razonado por el registro.⁹⁵

⁹⁵ MUÑOZ, N (ET AL) . Op.cit. 70p

CAPITULO 4

4. Aplicación de un Sistema Registral para Guatemala

4.1. Análisis comparativo de los Sistemas Registrales

Los sistemas Registrales tienen ventajas y desventajas que los caracterizan y diferencian para su aplicación en las diferentes regiones que optan por su uso. Para diferenciar los Sistemas Registrales se deben comparar, usando como parámetro los principios registrales adoptados por estos.

Con respecto al consentimiento los sistemas Suizo-Alemán, Australiano y Español le dan importancia ya que sin este, que deriva de la voluntad de las partes no habría rogación y por ende la solicitud de inscripción en el Registro, aunque en el sistema australiano no se menciona el principio exacto, simplemente es de conocimiento general su existencia.

El tracto sucesivo varía dependiendo del sistema, en el caso del francés depende de una fecha ya que si los actos que se deben inscribir son posteriores a esta y no se realiza su debida inscripción se acciona contra el titular o causahabientes y si el acto es anterior a la fecha si se puede inscribir sin una inscripción previa. En el caso del Sistema Registral suizo – alemán, español y francés se puede solicitar la inscripción del bien siempre y cuando se encuentre inscrito el propietario como tal.

La legalidad es un principio que no existe en el sistema francés por que el registrador se limita simplemente a la descripción del bien, en el caso del sistema suizo-alemán se debe de realizar una inscripción como un proceso de jurisdicción voluntaria donde el registrador se atribuye facultades por las que

determina si se inscribe o no el documento, el sistema australiano respalda la legalidad por medio de una depuración y comprobación efectuada por un proceso de inmatriculación y el sistema español en el cual se califica el documento inscrito por su fondo y forma.

Con respecto al principio de Publicidad el sistema francés le da importancia solo respecto al tercero, los demás sistemas promueven la publicación de los datos aceptando prueba en contrario con respecto a lo inscrito.

El principio de inscripción se manifiesta en el sistema francés de forma casuística, en el sistema suizo-alemán por medio de dos tipos de inscripciones que puede ser constitutivas o declarativas, el sistema australiano tiene un carácter constitutivo cuyo título depende del registro, por otra parte el sistema español no considera como factor esencial constitutivo el acto de la inscripción, salvo en el caso de hipotecas.

La especialidad no existe en los sistemas de folio personal como el francés, sin embargo si se manifiesta en el sistema suizo-alemán, australiano y español, el ultimo siendo el más meticuloso para poner en práctica el principio.

En los Sistemas Registrales la fe pública registral se equipara con la presunción de veracidad que implica que lo inscrito en el registro refleja la situación jurídica de las fincas y de los gravámenes que pesan sobre estas. El principio funciona como una especie de protección a terceros, es importante mencionar que la legislación francesa solo equipara el principio con la legitimación y el asiento queda abierto a ciertos defectos.

El tercero registral se toma en el sistema francés, suizo-alemán y español como una protección a terceros y al titular

registral para efectos de la contratación, el sistema australiano no contempla la existencia de este principio, sin embargo se puede notar su existencia de forma implícita en la fe registral que conlleva lo registrado.

El principio de rogación se manifiesta en los Sistemas Registrales suizo-alemán, australiano y español recalcando la importancia de la voluntariedad de los interesados para exigir la inscripción. El sistema francés establece que la inscripción es obligatoria cuando en los demás sistemas no lo es.

Al ingresar un título en el registro se extiende un asiento, o anota el momento de la presentación determinado por la fecha de esta lo cual respalda el principio de prioridad, que se encuentra presente en todos los Sistemas Registrales.

4.1.1. Cuadro de cotejo de Sistemas Registrales

En el cuadro comparativo desarrollado, en el **ANEXO 1**, se puede determinar, por el cotejo entre los principios registrales, que el sistema australiano es el más conveniente de los Sistemas Registrales.

El consentimiento, en el Sistema Inmobiliario australiano se manifiesta por la voluntad de las partes para acudir al registro e iniciar un proceso de inscripción del título de propiedad, aunque realmente el principio debe entenderse como implícito ya que no existe una mención de este en la legislación de Australia. Es importante señalar que todos los sistemas, incluido el australiano, toman como inspiración el principio de consentimiento el cual se manifiesta por medio de la voluntad.

Con relación al principio de tracto sucesivo, el Sistema australiano, admite que solo el titular registral disponga sobre el bien inscrito, además la concreción del principio se da en las transmisiones que se asientan en el certificado original y duplicado, dándole una confirmación, en dos documentos, de los actos efectuados con respecto a la propiedad. A diferencia de los demás sistemas, en el Sistema Torrens, el tracto sucesivo se manifiesta en dos documentos no solo en las inscripciones que permanecen en el Registro lo cual otorga una mayor seguridad jurídica al titular del bien.

El principio de legalidad, en el australiano a diferencia de los demás sistema, se desarrolla de forma amplia ya que la función calificadora no solo se remite a la inmatriculación, sino que se lleva a cabo por medio de depuraciones y comprobaciones efectuadas en las transmisiones y constituciones de gravámenes posteriores.

Respecto a la publicidad, el sistema registral australiano, estipula que ésta es absoluta ya que cualquiera puede revisar los libros del registro y se hace efectiva mediante la publicación de certificados informativos, así como notas de asiento. En los demás sistemas también se le da la connotación absoluta al principio de publicidad, sin embargo en el australiano, el certificado representa una clara manifestación de su importancia.

El Sistema Torrens tiene como particularidad, una inscripción de carácter constitutivo, lo cual no se manifiesta de esa forma en los demás sistemas, que son normalmente declarativos en sus inscripciones, y solamente constitutivos en casos de excepción. Al ser constitutiva la inscripción, la existencia del derecho real inmobiliario no depende de la

voluntad inter partes, sino del registro, lo cual refuerza la seguridad jurídica del Sistema Registral.

La especialidad, en el régimen inmobiliario australiano, se presenta por la existencia del libro de registro, donde se individualiza cada finca designando apartados especiales para los inmuebles, la especialidad existe en los demás Sistemas Registrales, a excepción del sistema francés, en el cual se lleva un folio personal donde no se individualizan las propiedades.

En el Sistema australiano el título goza de inatacabilidad ya que contra él no puede ejercitarse ninguna acción de nulidad, siendo su presunción de exactitud iure et de iure, equivalente a la fe pública. En otras palabras, el título no es vulnerable, lo cual no tiene comparación con los demás sistemas, dándole una seguridad jurídica casi infalible al titular de éste.

Con relación al principio de tercero registral no existe alguna mención específica en el régimen inmobiliario australiano, sin embargo su existencia es innegable en todos los demás sistemas.

El principio de rogación, en el Sistema Torrens, se materializa con la presentación de una solicitud acompañada de los títulos y plano, aunque el registrador tiene amplias facultades para impulsar el procedimiento registral. La rogación va aunada a la voluntad en todos los Sistemas Registrales, siendo mínima la diferencia, que surge entre ellos, con relación a la rogación.

El principio de legalidad se admite en el sistema australiano, ya que los libros de inscripción – que suelen tener 250 folios – se forman por orden cronológico de inmatriculación, motivo por el cual el título posterior anula los anteriores. Lo cual también se contempla en los demás Sistemas Registrales,

siendo poca la distinción entre uno y otro con respecto al principio de legalidad.

4.2. Aplicabilidad del sistema francés

El registro francés es un registro de publicidad negativa, es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles pero no es de publicidad positiva como el nuestro.⁹⁶

El sistema francés no es favorable por que Francia carece de los principios esenciales para la eficacia de un sistema hipotecario. Por el hecho de no inscribirse derechos sino actos la inscripción tiene limitada eficacia para oponer ante tercero por ya que su seguridad se limita a la publicidad de actos y al cobro de tasas por ésta.

El esencial defecto del sistema, estiba en que reducida la práctica del asiento en una formalidad que se cumple por el Conservador, queda abierto a toda clase de actos defectuosos, que ninguna eficacia pueden desenvolver y que complican el sistema establecido⁹⁷

Por otra parte, **ROCA SASTRE** considera que sus defectos son los siguientes:

1. La lista de actos registrable no agota el ámbito normal de todo buen sistema de publicidad registral
2. Los efectos de la registración son los mismos que pueden ser reconocidos al registro y por ende insuficiente para producir cierta seguridad en la contratación inmobiliaria

⁹⁶ CARRAL Y DE TERESA, L. Op Cit. 233p.

⁹⁷ DE COSSIO Y CORRAL, A. Op Cit. 31p

3. La registraci3n en definitiva, es facultativa y gran n3mero de actos registrables no acuden al registro.
4. No hay calificaci3n registral; el registrador o Conservador act3a autom3ticamente y por tanto no puede negar la transcripci3n del acto registrable.
5. El sistema de 3ndices es defectuoso, dando lugar a b3squedas complicadas e inseguridad.⁹⁸

“A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado.”⁹⁹

4.3. Aplicabilidad del sistema suizo- alem3n

Su cr3tica es muy favorable ya que cuenta con una profunda y compleja t3cnica que concilia la contradicci3n emergente entre el registro y la realidad jur3dica exterior, logrando seguridad en las transmisiones y movilidad de la propiedad preservando la buena fe e instituciones jur3dicas.

El crecimiento de los tipos de hipotecas y alteraciones en rango no beneficia en pa3ses en los cuales se realizan actividades como la agricultura, que ser3a el caso de Guatemala. Sin embargo, este sistema garantiza seguridad inmobiliaria en las transacciones y transmisi3n de valores tomando en cuenta la fe contractual.

⁹⁸ROCA SASTRE, R. Op Cit. 113 p.

⁹⁹ CARRAL Y DE TERESA, L. Op Cit. 233p.

En este sistema la figura del tercero se presenta de forma escueta a diferencia de la forma en que se presenta en el sistema guatemalteco. Por otra parte, se critica también la existencia de un principio de especialidad que no se mantiene en todas sus consecuencias por la admisión del folio personal y la hipoteca solidaria.

4.4. Aplicabilidad del sistema australiano

Es un sistema sumamente sencillo que hace fácil cualquier tipo de contratación, sin embargo este aplica de forma más fácil en el caso de fincas de gran extensión y con poco historial jurídico.

Es importante mencionar que la inscripción sobre el certificado del título es lo que produce el nacimiento del derecho real y no el contrato per se.

Como ventaja del sistema se puede considerar que la entrega de un duplicado del título al dueño acelera la transmisión y gravamen de propiedad representada. Por otra parte, se permite la pignoración de inmuebles entregando de forma material el título al acreedor, economizando gastos y tiempo.

El sistema australiano cuenta además con una especie de fondo de seguro o indemnización para que las personas, que por fallas en el sistema hayan sido privadas de su propiedad.

CARRAL Y DE TERESA, designa como cualidades del sistema las siguientes:

1. La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes.
2. Esa seguridad afirma el valor de la propiedad
3. El público conoce las fincas con nitidez
4. El sistema hace posibles las adquisiciones a “non domino” y garantiza al expoliado un seguro que se establece para el caso de que sea privado de su derecho.¹⁰⁰

Como desventajas¹⁰¹ figuran:

1. La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas
2. El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Publico
3. El propietario con título defectuoso no tiene acceso Registro Publico
4. El título real es fácilmente falsificable
5. El titulo real moviliza excesivamente la propiedad territorial
6. La contratación se lleva a cabo privadamente, o sea fuera del control notarial, lo cual es un inconveniente dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídico
7. La centralización en el registro puede provocar una congestión y diversas irregularidades.

¹⁰⁰ Ibid, 237p.

¹⁰¹ Ibid, 237p.

4.5. Aplicabilidad del Sistema Registral español

El Sistema Registral Español tiene como técnica registral el empleo del folio real y sus asientos se efectúan en forma de inscripción.

La ventaja del Sistema Registral español recae en la publicidad que sigue al derecho inscrito, siendo un registro declarativo en el caso de derechos inscritos y constitutivo si se trata de hipotecas. También el sistema proporciona la información deseada de forma inmediata y autosuficiente, contribuyendo a una alta seguridad jurídica independiente de cualquier mecanismo que la pueda complementar. La particularidad del sistema se manifiesta en que el único que requiere conocer el derecho publicado es el que pretende contratar, bastando que el adquirente verifique la publicidad del registro para inscribir su registro y goce de la seguridad por medio de la legitimación, fe pública, tracto sucesivo y especialidad de la inscripción en este sistema que provee protección a quien inscribe.¹⁰²

4.6. Sistema registral aplicado en Guatemala

En Guatemala se emplea un Sistema Registral inspirado en el sistema español, el cual utiliza el sistema de folio real. El sistema de folio real es aquel en el que la finca se individualiza en el folio, del registro, en el cual constan las inscripciones, modificaciones y cancelaciones referentes a ésta.¹⁰³

¹⁰² FLORES ROJAS, P. Derecho Registral [En Línea]. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/\\$FILE/17.ppt](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/$FILE/17.ppt). [Consulta: 20 de septiembre de 2014]

¹⁰³ MUÑOZ, N (et al). Op. Cit . 16p

El artículo 3 del Acuerdo Gubernativo 359-87 que contiene el Reglamento del Registro de la Propiedad establece el uso del Sistema de Folio Real, mientras que el 8 contempla la forma que lleva cada folio en el Libro de Inscripciones, la cual será la siguiente: el folio cuenta con dos columnas, una en la que se asientan las inscripciones de derecho reales, desmembraciones, anotaciones preventivas y cancelaciones. La segunda en la que se asientan gravámenes, anotaciones preventivas y cancelaciones relacionadas con este.

La legislación regula también lo relativo a inscripciones, que deben efectuarse a petición de parte y tienen efectos frente a terceros. También se contempla lo referente a la calificación jurídica, la cual requiere la existencia de un duplicado para ser efectuada.

En Guatemala, la necesidad de inscripción solamente aparece cuando los documentos inscribibles se pretenden hacer valer ante los tribunales u oficinas públicas.¹⁰⁴

El Sistema Registral guatemalteco se ve inspirado por el sistema alemán, español y el australiano, en el caso de la presentación de documentos con duplicados, a petición del registro.

¹⁰⁴ PÉREZ LASALA, J. Op. cit. 366p

4.7. Propuesta de un Sistema Registral adecuado para Guatemala

El Sistema Registral que más practicidad representa es el Sistema Australiano ya que por medio de la inmatriculación se le da eficacia y valor absoluto a lo que está inscrito, permitiendo solo anulaciones en caso de errores del registro, lo cual aumenta la seguridad jurídica de los titulares de la propiedad y los derechos reales que recaen sobre ésta. En Guatemala se cuenta con un sistema muy parecido al español y alemán el cual se funda en un folio real. El sistema existente cuenta con un registro que podría redirigir su forma de operar, constituyéndose como un archivo en el cual se almacenen ejemplares originales de certificados de título y un duplicado se entregue a quien tiene la posesión del bien, para que de esta forma el título no sea lo único que respalde la propiedad sobre un bien.

Para el Sistema Torrens la inscripción es de carácter constitutivo, manifestándose con la entrega al propietario del certificado oficial, con una reproducción en el Registro y contendrá el estado de la finca, al día con lo actuado. Es importante mencionar, que el sistema australiano sería beneficioso para un país como Guatemala, en el que lo referente al derecho de propiedad en el actual Registro carece de seguridad jurídica, ya que en éste la inscripción le otorga al propietario un título inatacable, a excepción de casos como nulidad, fraude o error.

La carente seguridad jurídica del registro en Guatemala, se presenta con la forma de “falsedad material o ideológica” que ocurre cuando se presentan documentos falsos en la entidad para la su inscripción. Por otra parte, es importante

mencionar que el Registro General de la Propiedad necesita de controles debido a la posibilidad de inscribir bienes a nombres de terceras personas sin que el dueño tenga conocimiento del acto. Este tipo de problemas dejarían de existir con un sistema como el australiano, en el cual se necesita de la existencia del título de propiedad y un certificado que respalda la propiedad de este, brindando más seguridad al propietario.

En el aspecto legal se debe señalar el artículo 230 de la Constitución Política de la Republica, el cual establece que cada departamento o región debe tener su propio registro y catastro, situación que no es real actualmente en Guatemala, ya que se cuenta con dos registros para todo el territorio nacional. Ante la posible implementación del Sistema Inmobiliario Torrens se debería reformar la Constitución, para que así se ratifique, por medio de una disposición legal del Congreso de la Republica, la práctica actual registral, en donde solo se tienen dos registros para toda la nación, centralizando la función de archivo que se tendría con el cambio.

En el caso de Guatemala el Sistema Registral existente contempla como requisito para adquirir un derecho real, solamente el título y modo suficiente, siendo el registro necesario simplemente para el caso de publicidad y oponibilidad, por lo que el registro solo perfecciona el dominio pero no constituye el derecho real, mientras que en un sistema como el australiano se requiere la inscripción de actos relativos a inmuebles inmatriculados para dar validez y crear una relación jurídica inmobiliaria.

Sin embargo, es vital señalar que tanto el sistema empleado en Guatemala como el Sistema Torrens utilizan como procedimiento de registro el folio real, permitiendo determinar el inmueble y los elementos que lo componen, lo cual resulta beneficiosos para un cambio del Sistema Registral actualmente empleado.

CONCLUSIONES

1. Los Sistemas Registrales, analizados en la presente investigación, se clasifican tomando en cuenta tres criterios, el primero es según su forma en: sistemas de transcripción, folio personal y folio real. El segundo se establece según sus efectos, que pueden ser de hecho y probatorios. Por último, el tercer criterio se establece se realiza según la eficacia del derecho comparado, dependiendo del país de origen del Sistema Registral, siendo los más importantes el francés, suizo-alemán, español y australiano.
2. El sistema francés encuentra su fortaleza en que su registro implica oponibilidad, para lo que se puede inscribir en el registro, lo cual se maneja de forma dual. Sin embargo no es el sistema más adecuado para Guatemala ya que solo inscribe actos y no derechos limitando su eficacia.
3. En Alemania y Suiza el Sistema Registral empleado, es de los más seguros existentes, permitiendo una fácil transmisión de la propiedad. No obstante, al momento de inscribir gravámenes o alteraciones en su rango, el sistema se torna difícil, lo cual no puede aplicarse correctamente a un país como Guatemala.
4. El Sistema Inmobiliario español utiliza el folio real y como ventaja se cuenta con información para quien la solicite, dándole seguridad jurídica al titular. Sin embargo, se puede afirmar que existen carencias y deficiencias con respecto a la veracidad de los actos que se inscriben en el registro, motivo por el cual no es el sistema más conveniente para el país.

5. El Sistema Registral guatemalteco se crea, inspirándose en el Sistema Registral español, como una respuesta a la necesidad de la inscripción de los actos registrales para darle seguridad jurídica a los titulares de la propiedad o derechos reales sobre esta, sin embargo el sistema empleado en Guatemala carece de la seguridad jurídica necesaria para la población, motivo por el cual es recomendable renovar el sistema tomando en cuenta uno que sea más eficaz y apropiado, cumpliendo con las exigencias requeridas para la protección de los derechos inherentes al titular.

6. El sistema Registral Australiano o Torrens es el que mejor se aplica a las necesidades de Guatemala, debido a la practicidad que representa y seguridad jurídica que otorga los titulares de la propiedad o derechos reales sobre ésta. La inscripción efectuada en este sistema es de carácter constitutivo, emitiendo un título inatacable que goza de la seguridad jurídica que se necesita al manejar la propiedad y los derechos inherentes a esta.

7. Con el nuevo sistema a implementar, en Guatemala, se resolverían problemas relativos a la inseguridad jurídica que aquejan los negocios jurídicos en los que se transmite la propiedad. por otra parte la inscripción de los actos relativos a inmuebles daría validez a estos, en vez de ser la inscripción solo un acto declarativo.

RECOMENDACIONES

Dentro de un trabajo de tesis como el presente, siempre es beneficioso, continuar con lo postulado y elaborar proposiciones para mejorar lo expuesto, en este caso el Sistema Registral guatemalteco, por lo que se recomienda a los estudiantes complementar con su estudio y nuevos aportes a lo planteado en la investigación realizada.

Otra recomendación, que se propone a lo largo del trabajo de investigación, es la implementación del Sistema Inmobiliario australiano, para darle eficacia, eficiencia y seguridad jurídica al Registro General de la Propiedad y los actos inscritos en éste.

La implementación de un nuevo sistema deberá ir aunada a una reforma constitucional que establezca la existencia de dos registros de la propiedad para Guatemala, en vez de la disposición legal actual que estipula la creación de un registro por cada región o departamento.

Por último, sería beneficioso transformar los registros ya existentes para que funcionen como archivos que resguarden los duplicados de las inscripciones realizadas en estos, así como la modificación del sistema de calificación de lo inscrito, para darle más énfasis a la inspección de documentos.

REFERENCIAS

Libros

1. CARRAL Y DE TERESA, Luis (1965). Derecho Notarial y Registral. México: Editorial Porrúa, S.A.
2. COGHLAN, Antonio Ricardo Martín (1991). Teoría general de Derecho Inmobiliario Registral. Argentina: Abeledo-Perrot.
3. CORNEJO, Américo Atilio (1994). Derecho Registral. Argentina: Editorial Astrea
4. DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso (1954). Instituciones del Derecho Hipotecario. España: Bosch, casa editorial.
5. DÍAZ GONZÁLEZ, Carmelo (1967). Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario, Tomo I. España: Editorial Revista de Derecho Privado.
6. GÓMEZ GÁLLIGO, Javier (et al) (2006). Lecciones de Derecho Hipotecario. España: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A.
7. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J (1983). Curso Introductorio al Derecho Registral. Argentina: Zavalía
8. MUÑOZ, Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN, Luis Rodrigo (2005). Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco. Guatemala: Infoconsult Editores
9. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo (2000). Derecho Registral (7° Ed.). México: Porrúa.
10. PÉREZ LASALA, José Luis (1965). Derecho Inmobiliario Registral. Argentina: Ediciones Depalma.
11. ROCA SASTRE, Ramón (1968). Derecho Hipotecario, Tomo I (6° Ed.). España: Bosch, Casa Editorial.
12. ROCA SASTRE, Ramón (1968). Derecho Hipotecario, Tomo II (6° Ed.). España: Bosch, Casa Editorial.

13. ROCA SASTRE, Ramón (1968). Derecho Hipotecario, Tomo III (6° Ed.). España: Bosch, Casa Editorial.
14. ROCA SASTRE, Ramón (1968). Derecho Hipotecario, Tomo IV, 1° (6° Ed.). España: Bosch, Casa Editorial.
15. ROCA SASTRE, Ramón (1968). Derecho Hipotecario, Tomo IV, 2° (6° Ed.). España: Bosch, Casa Editorial.
16. SÁNCHEZ-CALERO, Francisco Javier y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanco (2009). Manual de Derecho Inmobiliario Registral. (2° Ed.). España: Tirant lo Blanc
17. SERRANO ALONSO, Eduardo (2009). Conceptos Fundamentales de Derecho Hipotecario (5° Ed.). España: Edisofer S.L.

Electrónicas

1. DE REINA TARTIERE, R. El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. [En línea]. Revista Universidad de la Rioja de Perú. dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf [Consulta: 12 de octubre de 214]
2. FLORES ROJAS, P. Derecho Registral [En Línea]. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/\\$FILE/17.ppt](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/7125A8EB2F452FDE052579B40076678D/$FILE/17.ppt) [Consulta: 20 de septiembre de 214]
3. GUEVARA BRINGAS, Ramón. Sistemas y Técnicas Registrales: Una versión comparatista. [En línea]. Revista Universidad San Martín de Porras de Perú. http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf [Consulta: 12 de octubre de 214]

Tesis

1. PIZARRO SANTIBÁÑEZ, Ricardo Isaac. **Aspectos Procesales en la Implementación de un Registro Inmobiliario Electrónico**. Tesis Inédita. Universidad de Chile, Chile, 2014.

Leyes

1. Constitución Política de la República. Asamblea Nacional Constituyente. 1986.
2. Código Civil. Enrique Peralta Azurdía Jefe de Gobierno de la República. Decreto Ley 106, 1963
3. Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto ley 107, 1964.
4. Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 314, 1946.
5. Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2- 89,1989.

Acuerdos Gubernativos

1. Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 339-96, 1996
2. Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 359-87,
3. 1987.
4. Reglamento de los Registros. Acuerdo Gubernativo 30-2005, 2005

Legislación Extranjera

Australiana

1. Real Property Act 1861
2. Real Property Act Amendment Act 1878
3. Rights- of- Way Act 1881

Francesa

1. Código Civil de 1904
2. Ley de Transcripciones de 1855
3. Decreto Ley de 30 de octubre de 1935
4. Decreto Ley de 4 de enero de 1955
5. Ordenanzas de 7 de septiembre de 1959
6. Ley de 9 de julio de 1991
7. Decreto de 31 de julio de 1992
8. Ley de 24 de abril de 1994
9. Ley de 6 de abril de 1998
10. Decreto de 29 de mayo de 2000

Española

1. Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946
2. Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000
3. Código Civil de 24 de julio de 1889

Alemana/ Suiza

1. Reglamento de Registro de 1872 (Grundbuchordnung)
2. Ley de adquisición de la propiedad de 1897 (Eigentumserwerbsgesetz)
3. Código Civil alemán de 1990
4. Ley de la propiedad de viviendas (Wohnungseigentumsgesetz)

ANEXO 1

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
Consentimiento	Admite íntegramente el principio de consentimiento ya que basta el acuerdo entre partes para consumir la transmisión de inmuebles, pero en el ámbito hipotecario este principio es desconocido.	Se fundamenta en la tradición y su aspecto material se manifiesta en el Código civil que determina que la transición, modificación de dominio y derechos reales se puede realizar con el acuerdo de partes que posteriormente debe inscribirse. Su aspecto formal se manifiesta en	El consentimiento se manifiesta por la voluntad de las partes de asistir al registro y por la rogación solicitar la inscripción del título, sin embargo la legislación australiana no menciona expresamente el principio.	El acceso de los hechos inscribibles es voluntario, salvo en la hipoteca, que debe inscribirse siempre ya que no existe sin la inscripción.	Existe consentimiento o en el acto jurídico y en el de inscripción, lo cual se entiende implícito con la presentación del documento al registro.

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
		el sentido en que sin el consentimiento o no pueden existir cancelaciones ni declaraciones.			
Tracto Sucesivo	Para los actos posteriores a 1956 si el transmitente no inscribe su derecho se procede contra él o causahabientes para inscripción y si el acto es anterior a 1956 se puede inscribir el acto sin previa inscripción.	Una inscripción solo se puede practicar cuando el derecho de una persona va a resultar perjudicado por aquella figura que va a inscribir como titular. Hay ciertas excepciones como en el caso de	Solamente el titular registral puede realizar actos dispositivos con respecto al bien. Se concreta en el tiempo en que se hacen las transmisiones de dominio por medio de un asiento en el certificado del titulo original y duplicado.	Para inscribir o anotar títulos debe constar previamente el derecho de la persona que lo otorgue. Si el bien no se encuentra inscrito se debe matricular por primera vez.	Se establece en los artículos 1130 y 1134 del Código Civil que la primera inscripción es el título de propiedad o posesión del bien y sin esta no se puede e inscribir otro título real que se refiera a éste.

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
		hipotecas o deudas de renta.			
Legalidad	El principio no existe como tal en el Sistema Francés, ya que la calificación del Registrador no alcanza la base de la legalidad sino que se limita solo a la descripción de la finca e identificación de las partes.	Para la legalidad se realiza la inscripción con un procedimiento de jurisdicción voluntaria donde el Registrador se atribuye amplias facultades, por medio de las cuales determina inscribir el documento o no y en contra de su decisión existe el recurso de	La comprobación de la legalidad para lo presentado al registro se lleva a cabo por medio de una depuración y comprobación minuciosa efectuada a través de un proceso especial para la inmatriculación.	Implica que se necesite un documento público para practicarse la inscripción, el cual se califica con respecto a su fondo y forma. El registro debe controlar la legalidad de lo que se le presenta.	Conforme a este se presume que lo registrado se realiza con título legal, los artículos 1128 y 1175 del Código Civil lo regulan indicando que si el documento no fuere inscribible el Registrador lo hará constar en un libro especial que se llevara para tales efectos.

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
		queja ante el tribunal regional.			
Publicidad	Su única importancia es conforme al derecho del tercero, mediante la protección negativa.	El registro se presume exacto y sin prueba en contrario dando seguridad del acto inscrito, siempre que el adquirente haya procedido de buena fe.	Se hace efectiva mediante la publicación de certificados informativos, notas de asiento y examen del libro-registro.	El Registro facilita el conocimiento de los asientos a los interesados en la propiedad inscrita. El sistema contempla dos medios de información: certificación y nota simple.	Se establece que son públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad en el artículo 1124 del Código Civil, y en el 1180 del mismo cuerpo legal se regula la obligación de los Registradores de expedir las certificaciones que se les

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
					pidan.
Inscripción	Se determina de forma casuística los actos y derechos registrables, sometiendo las hipotecas y privilegios a la necesidad de la inscripción, en si no se practica una inscripción sino que se archiva el título.	Se admiten dos clases de inscripciones: las constitutivas que complementan la transmisión de la propiedad u las declarativas que acreditan frente a terceros un bien a cambio en la titularidad de los inmuebles.	La inscripción tiene carácter constitutivo, el título de propiedad y derechos reales inmobiliarios dependen de registro y no de un contrato inter partes.	Salvo en el caso de inscripción de hipotecas, no es un factor esencial constitutivo. Lo inscrito también es oponible y eficaz frente a terceros.	Implica que los derechos nacidos extra registralmente adquieren mayor fuerza y protección al inscribirse, por la fuerza probatoria que el registro les da.
Especialidad	No existe, ya que el registro se lleva por personas y no	Existe especialidad por que el registro se	Se manifiesta por medio de la existencia de un Libro de	Se traduce de forma tripartita: a un sistema de folio real,	El artículo 1131 del Código Civil guatemalteca

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
	<p>por fincas, aunque los títulos contienen los datos necesarios para identificar a la finca correspondiente, la especialidad se manifiesta de forma más notoria en la hipoteca ya que identifica finca sobre la que recae el gravamen, monto de pago y causa de la deuda.</p>	<p>lleva por fincas, se determinan y separan los derechos de cada propietario sobre la finca inscrita y se fija con claridad los gravámenes que pesan en la finca.</p>	<p>Registro, donde se individualiza cada finca y se designa un apartado especial para cada inmueble.</p>	<p>abriendo un folio para cada finca; a una clara redacción, de los asientos; y a la previsión legal, para permitir solo los asientos contemplados en la ley y reglamento hipotecario.</p>	<p>establece el soporte físico de los derechos inscritos por medio de un folio real detallando los requisitos que se debe incluir en cada inscripción referente a una finca.</p>
Fe publica registral	<p>La legislación francesa únicamente la equipara con la</p>	<p>Se estreche la presunción de veracidad del Registro y que</p>	<p>Este principio se manifiesta como principio de</p>	<p>Se protege al tercero que adquiere la propiedad y</p>	<p>El contenido del registro se reputa verdadero, en</p>

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
	legitimación pero el asiento queda abierto a defectos y a falta de eficacia.	sus inscripciones reflejan siempre la situación jurídica de las fincas, de sus derechos y extinción de estos.	invulnerabilidad, en el cual se concretan las presunciones iures et de iure siguientes: presunción de validez del derecho inscrito, presunción de integridad del asiento que contiene toda la información jurídica de los derechos sobre la finca, presunción de veracidad de la información contenida en el título y presunción de posesión del	confía en lo que se encuentra publicado, legitimando al vendedor, sin vicio o defecto del título que acredita la propiedad.	beneficio de tercero, sin admitir prueba en contrario, el principio se manifiesta en cuanto a la integridad y exactitud, de conformidad con el artículo 1148 y 1146 del Código Civil.

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
			titular registral.		
Tercero Registral	La protección de los terceros es el motivo de la inscripción sobre los registros públicos.	Se protege al tercero a las partes contratantes como efecto de la inscripción.	No se menciona el papel del tercero registral pero se entiende implícitamente que si contemplan su existencia.	Mediante este principio se beneficia al titular registral que no debe verse afectado por la ejecución efectuada contra el demandado.	Se refiere los terceros que por estar en relación con la cosa a la que se refiere la relación jurídica pueden ser afectados por esta.
Rogación	La ley de 1955 declara obligatoria la inscripción de los actos relativos a inmuebles, pero no es obligatorio presentar los títulos en el registro, la nueva ley	La inscripción es voluntaria y para ella se necesita u acuerdo real de transmisión que efectúa el cambio de titularidad y que posteriormente se inscribe a	Las facultades de los Registrados son amplias para impulsar el procedimiento registral y expedir nuevos certificados de títulos. Sin embargo, su materialización	Se funda en la voluntad de la inscripción y en la facultad de obtener la inscripción de conformidad con las reglas del Registro. Se pretende adquirir paciones registrales a	La inscripción la puede pedir quien tenga interés en solicitarla, de conformidad con el artículo 1127 del Código Civil.

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
	impone obligación de inscripción al notario que autoriza el acto so pena de multa.	instancia de parte en el registro.	se lleva a cabo con la presentación de los títulos y planos.	iniciativa del interesado pidiendo la inscripción del derecho indistintamente .	
Prioridad	Al ingresar el título se extiende un asiento en el libro de presentaciones, pero el principio de prioridad no existen sentido de incompatibilidad con otro acto no existe, decidiendo la preferencia por el título de fecha más antigua y no	Al ingresar documentos se anotan el momento de la presentación pero existen ciertas excepciones en materia de hipoteca y la cancelación que no mejora el rango de las subsiguientes. Se admiten anotaciones	El rango de las inscripciones e inscripciones se determina por la fecha de presentación de documentos, pero esto se puede alterar por los avisos (caveats) que tiene el efecto de un cierre registral.	Se establece el rango de los asientos de conformidad con la fecha de los asientos registrales y la pretensión del título ante el Registro.	No existe una regulación general del principio, se limita a la existencia de los registros y su determinación de conformidad con la anterioridad de la hora de entrega, de acuerdo con los artículos 1141 y 1142

	Sistema Registral Francés	Sistema Registral Suizo/ Alemán	Sistema Registral Australiano	Sistema Registral Español	Sistema Registral empleado en Guatemala
	pos su ingreso,	preventivas y asientos.			del Código Civil.