



Recibido: 27/08/2021
Aceptado: 20/01/2022

Ensayo científico

Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad

Proposal for an operation procedure in the real estate registry of the General Property Registry

Mercedes Analucia Vargas Gálvez

Maestría en catastro registro para la gestión y gobernanza territorial

Universidad de San Carlos de Guatemala

anavargal1982@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-8780-3003>

Referencia del artículo

Vargas Gálvez, M. A. (2022). Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad. Revista Académica CUNZAC. 5(1), 63-69. DOI: <https://doi.org/10.46780/cunzac.v5i1.58>

Resumen

OBJETIVO: establecer la problemática relativa al sistema registral de tipo inmobiliario aplicado en Guatemala. **MÉTODO:** por medio de la metodología de investigación bibliográfica se llegó a establecer la debilidad de la legislación vigente que permite utilizar o presentar documentos de identificación personal falsos ante Notario en la realización de negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos. **RESULTADOS:** se pudo establecer con base a los hallazgos encontrados que el procedimiento que se realiza en la práctica notarial, identificando problemas concretos en la realización de algunas funciones encomendadas al Notario, los cuales pueden ser subsanados mediante la utilización del Sistema de Identificación Biométrica como complemento a la función notarial y la factibilidad de ser implementado por parte del Registro de la Propiedad. **CONCLUSIÓN:** el Código de Notariado impone como obligación del Notario, la identificación de los otorgantes cuando no los conociere para tal efecto, debe tener a la vista el documento personal de identificación el cual no obstante contener altas medidas de seguridad es verificable solamente por herramienta tecnológica con la cual los Notarios no cuentan, para determinar la autenticidad de tal documento, lo que refiere un procedimiento que otorgue certeza evitando perjudicar a terceros cuando involuntariamente han autorizado instrumentos públicos.

Palabras clave: sistema registral, registro inmobiliario, instrumento público, propiedad, registro

Abstract

OBJECTIVE: to establish the problems related to the real estate registration system applied in Guatemala. **METHOD:** through the bibliographic research methodology, the weakness of the current legislation that allows the use or presentation of false personal identification documents before a Notary Public was established in the conduct of legal business contained in public instruments. **RESULTS:** it was established with Based on the findings found that the procedure carried out in notarial practice, identifying specific problems in the performance of some functions entrusted to the Notary, which can be corrected by using the Biometric Identification System as a complement to the notarial function and the feasibility of being implemented by the Property Registry. **CONCLUSION:** the Notary Code imposes as an obligation of the Notary, the identification of the grantors when he does not know them for this purpose, he must have in view the personal identification

document which despite containing high security measures is verifiable only by technological tool With which the Notaries do not have, to determine the authenticity of such document, which refers to a procedure that grants certainty avoiding harming third parties when they have involuntarily authorized public instruments.

Keywords: registry system, real estate registry, public instrument, property, registry

Introducción

Derecho real es el poder jurídico ejercido directamente sobre una cosa corporal, poder que deber ser respetado por todas las personas y que permite a su titular acceder a todo o a parte de los beneficios que aquella pueda producir.

En una definición lato sensu, se puede decir que el derecho real es un poder jurídico total o parcial que una persona ejerce directamente sobre una cosa corporal para satisfacer con ella un interés suyo, poder jurídico derivado de la relación jurídica existente entre un sujeto activo determinado (el titular del derecho correspondiente) y un sujeto pasivo indeterminado (el titular de la correlativa obligación de respetarlo), el cual solo se determina en el momento de violación de ese derecho, que le es oponible.

Cuando el poder jurídico es total (la plena in re potestas de los postglosadores), aparece el derecho real de propiedad o dominio, cuando parcial, aparecen los derechos reales desmembrados de ella, cuales son el uso, la habitación, el usufructo, las servidumbres, la prenda y la hipoteca.

La propiedad debe reputarse como el único derecho real estable y perdurable, dotado de auténtica autonomía o independencia, mientras los derechos desmembrados de ella son transitorios o pasajeros y no autónomos o dependientes, pues están destinados a desaparecer para integrarse nuevamente a la propiedad, de la cual fueron desmembrados.

La protección de los derechos reales de propiedad inmobiliaria se encomienda a los registros públicos, generalmente denominados con el nombre genérico de “Registro de la Propiedad”, aunque con algunas variantes en cada ordenamiento jurídico.

La función registral se ha regulado en un conjunto de normas jurídicas que, junto con los denominados principios, conforman el Derecho Registral y su objeto es reglar los organismos estatales encargados de, valga la redundancia, registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así como también la forma como han de practicarse tales registros y lo efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estos.

Contenido

El Derecho Registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registros, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstos (Coghlan, 1995, p. 49).

Acerca de la pregunta sobre si existe la posibilidad de construir una teoría, un conjunto de principios, que sean aplicables a todo tipo de registros, sean éstos reales o personales, existen dos posiciones al respecto.

La primera teoría afirma que existe un Derecho Registral integrado por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos que pueden obtenerse por vía de inducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados.

En este sentido el Derecho Registral es heterogéneo, pero sobre la base de participar en la concepción de que el derecho es un fenómeno unitario, admite la existencia de un Derecho Registral, reconociendo que cuando más se asciende en el terreno de lo general, menor será el número de afirmaciones posibles de verificar.

Cabe preguntarse si tal generalización sería peligrosa para la ciencia jurídica, pero al parecer, la doctrina responde que no lo sería desde el punto de vista científico, en el cual se deben buscar las generalizaciones, pero sí desde el punto de vista de quien se le ocurra crear un registro único y general, absorbiendo y confundiendo todo sin hacer las necesarias especificaciones; pues en cada sub-rama del Derecho Registral se reproduce el fenómeno que siempre se examina: los órganos, el procedimiento y los efectos de la toma de razón.

Por lo expuesto anteriormente, el Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

Se consagra así, por un lado, la autonomía del Derecho Registral, pero también se afirma la existencia de un conjunto de principios aplicables a toda clase de registros y no sólo a los de bienes o cosas transmisibles.

La segunda teoría, entra en oposición con la anterior respecto de la posibilidad de la existencia de un Derecho Registral autónomo. Esta teoría expresa que los numerosos registros son sumamente dispares y algunos de ellos son simples archivos, pues son absolutamente estáticos, lo que atenta contra la formulación de una teoría general. Afirma también que nada hay de común entre algunos registros que son totalmente disímiles y no se ve cómo puede construirse un Derecho Registral sobre la base de un contenido tan heterogéneo.

Concluye esta teoría que, la formulación de un Derecho Registral unitario solo puede hacerse con los registros de bienes, pero singularmente de aquellos bienes destinados a circular.

En apoyo de estas ideas surge también la opinión doctrinaria de la distinción entre un registro jurídico y un registro administrativo, en el sentido de que no basta que un registro esté regulado por normas jurídicas para que sea jurídico. Se requiere algo más, que a juicio de la doctrina es la publicidad material o sustantiva.

El Derecho Registral Inmobiliario, por su parte, se ha definido como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles (Molinario, 2001, p. 96).

Algunos autores españoles lo denominan derecho hipotecario. Esta terminología, está hoy totalmente superada y se debe al hecho de que el desarrollo de esta rama del derecho se inició en virtud del estudio de la Ley Hipotecaria española de 1861.

La terminología es incorrecta, pues demasiado restringida al excluir a los otros derechos reales referidos a inmuebles. Asimismo, es demasiado amplio, pues no todo el derecho hipotecario es el objeto de su estudio. La mayoría de autores españoles hablan de derecho inmobiliario registral, terminología que es criticable, ya que lo registral no se limita a lo inmobiliario, siendo que el registro inmobiliario es solo una especie del género Derecho registral. De ahí deriva como terminología correcta la de Derecho Registral Inmobiliario.

Existen varios sistemas registrales, y cuando se habla de ellos se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, no solo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros (Scotti, 2003, p. 127).

De forma muy general, se pueden encontrar tres tipos de sistemas registrales en el mundo: el francés, el alemán y el australiano, también denominado Torrens.

Respecto a los principios registrales, se dice en la doctrina que son guías para tomar decisiones en el Derecho Registral Inmobiliario, que han sido adoptadas en los sistemas registrales por vía de inferencia o generalización de aplicación de normas jurídicas, los cuales se han desarrollado a lo largo del tiempo.

Los principios registrales constituyen disposiciones que de tener un carácter consuetudinario pasaron a recogerse en normas jurídicas de manera que hoy resultan obligatorios y constituyen disposiciones que orientan la actividad registral inmobiliaria.

La doctrina y la jurisprudencia han hecho hincapié en la necesidad de una buena organización de las instituciones inmobiliarias, así como de los actos registrales, por ello es que en casi todos los ordenamientos jurídicos existen ordenamientos registrales que rigen los actos, los

procedimientos, la publicidad y el registro de las operaciones que se utilizan para garantizar no solo la publicidad, sino el libre tráfico de los bienes inmuebles.

Los principios registrales son importantes porque constituyen parámetros para resolver problemas del Derecho Registral Inmobiliario que pueden provenir de la ausencia de regulación en situaciones nuevas que no fueron contempladas por el legislador, en conflictos nuevos o con derivaciones especiales que en el pasado no hubiesen surgido, o en interpretaciones novedosas que la doctrina y la jurisprudencia vayan produciendo debido al desarrollo social y a los cambios en las formas y procedimientos de transmisión de bienes inmuebles.

De esa manera, han surgido principios registrales en el derecho inmobiliario en cada una de las etapas que sufre el proceso de registro y publicidad de los bienes inmuebles. Establecer por ejemplo qué documentos son registrables, la calificación de los mismos, la clasificación del tipo de registro a que se sujetan, la prelación en los derechos, la certificación pública que surte efectos contra terceros, la legalidad de la inscripción, la fe pública de los actos registrales, la corrección de las inexactitudes registrales, la modificación, aclaración y extinción de las anotaciones e inscripciones, las medidas cautelares y el bloqueo registral, la prioridad en la inscripción de documentos y actos, el registro de títulos y derechos, los actos declarativos y constitutivos y una serie de situaciones que generan complicaciones y conflictos en el Derecho Registral Inmobiliario, generalmente son solucionados con la aplicación de los principios registrales que por tradición consuetudinaria fueron convirtiéndose en obligatorios y se han positivizado y recogido en instrumentos normativos que regulan la función registral.

Conclusión

El derecho registral, los sistemas registrales, los derechos reales y la propiedad constituyen los elementos necesarios para comprender el funcionamiento de un sistema de protección del derecho fundamental a la propiedad y a otros derechos subyacentes a este. En el estado constitucional y democrático de derecho, la protección a la propiedad privada, especialmente a la propiedad inmueble, no sería posible sin un sistema completo que va desde la constitución y los tratados de derechos humanos hasta las leyes, reglamentos, principios y sistemas registrales. Es por ello, que el conocimiento de los elementos mencionados en este breve ensayo, constituye el conocimiento de la dogmática de un sistema de protección de la propiedad privada inmobiliaria que garantice la circulación pacífica de los derechos reales inmobiliarios y permita comprender la importancia de estos en un sistema en los que las libertades estén no solamente protegidas sino garantizadas ante su violación. El derecho registral es de una gran importancia para los estados de derecho contemporáneos, debido a que regula y protege la legalidad y la libertad de transmisión de la propiedad inmueble y de todos los derechos subyacentes a ella, lo cual es una garantía no solo de la seguridad del tráfico registral sino de la paz social a que está obligado constitucionalmente el Estado por la Constitución Política de la República.

Referencias

- Coghlan, A. R. (1995). Teoría general del Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, Editorial Astrea.
- García Coni, R. R. (1992). Derecho registral aplicado. Buenos Aires, Argentina, Editorial Jurídica.
- Hedermann, J. W. (2002). Tratado de Derecho Civil. Derechos reales. Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea.
- Mazeaud, H. (2000). Lecciones de Derecho Civil. Buenos Aires, Argentina, Editorial Ejea.
- Molinario, A. E. (2001). Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Argentina, Registro de la Propiedad Inmueble.
- Scotti, H. E. (2003). Derecho registral inmobiliario. Buenos Aires, Editorial Universidad. https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_ext/aspectos_calificables_edgardo_scotti.pdf
- Valencia Restrepo, H. (2000). Las tres grandes teorías generales del Derecho. Colombia, Editorial Señal. <https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/view/4205>

Sobre la autora

Mercedes Analucia Vargas Gálvez

La autora del presente ensayo es graduada de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Abogada y Notaria, Maestra en Derecho Civil y Procesal Civil, Doctora en Derecho y actualmente estudiante de la Maestría en Catastro Registro para la Gestión y Gobernanza Territorial, en la Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro Universitario de Zacapa.

Financiamiento de la investigación

Con recursos propios de la investigadora.

Declaración de intereses

Declara no tener ningún conflicto de intereses, que puedan haber influido en los resultados obtenidos o las interpretaciones propuestas.

Declaración de consentimiento informado

El estudio se realizó respetando el Código de ética y buenas prácticas editoriales de publicación.

Derechos de uso

Copyright© 2022 por Mercedes Analucia Vargas Gálvez

Este texto está protegido por la [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional](#).



Este texto está protegido por una licencia
[Creative Commons 4.0](#).

Es libre para compartir, copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato y adaptar el documento, remezclar, transformar y crear a partir del material para cualquier propósito, incluso comercialmente, siempre que cumpla la condición de atribución: debe reconocer el crédito de una obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace.