

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LOS REGISTROS EN EL DERECHO COMPARADO"
TESIS DE GRADO

JOSÉ ALFREDO MAZARIEGOS ORTEGA
CARNET 11206-07

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LOS REGISTROS EN EL DERECHO COMPARADO"
TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR
JOSÉ ALFREDO MAZARIEGOS ORTEGA

PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. WALTER ANTONIO HERNANDEZ RIOS

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DIANA LUCÍA YON VÉLIZ

BK Consultores

*Despacho de Abogados
Consultoría Empresarial
Consultoría Política*

*José Enrique Urrutia Estrada
Julio Martín Vielman Rosales
Walter Antonio Hernández Ríos
José Enrique Urrutia Ipiña*

Guatemala, 10 de abril de 2015

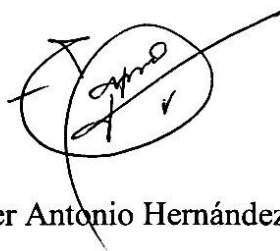
Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar

Respetables Miembros:

En atención al nombramiento que en su oportunidad me fuera discernido, he procedido a asesorar al alumno JOSÉ ALFREDO MAZARIEGOS ORTEGA en su trabajo de tesis titulado "LOS REGISTRO EN EL DERECHO COMPARADO".

A juicio de este asesor, dicho trabajo responde a los objetivos de la elaboración de una Tesis de Licenciatura, al alumno ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento y atendió las observaciones realizadas, en consecuencia emito el presente DICTAMEN FAVORABLE.

Atentamente,



Lic. Walter Antonio Hernández Ríos

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario

Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria

Guatemala, 24 de agosto de 2015

Señores
Consejo de Facultad
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

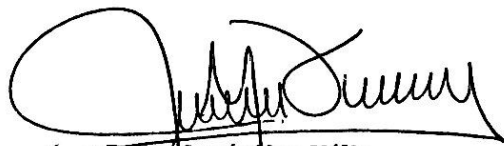
Estimados señores Consejo de Facultad:

En seguimiento a la designación como revisora de fondo y forma que se me hiciera, del trabajo de graduación desarrollado por el estudiante **JOSÉ ALFREDO MAZARIEGOS ORTEGA**, con número de carné 11206-07, titulado "**LOS REGISTROS EN EL DERECHO COMPARADO**"; me permito manifestarle que dicho trabajo fue revisado detenidamente y posterior al cumplimiento por parte del estudiante de los cambios y observaciones sugeridas, considero que este se encuentra ajustado a los requerimientos de todo trabajo de grado.

En virtud de lo anterior, emito **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis relacionado, ya que cumple con los requisitos exigidos por esta casa de estudios, recomendando para el efecto se proceda a la autorización de la orden de impresión correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo con muestras de consideración y estima.

Atentamente,



Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria




Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante JOSÉ ALFREDO MAZARIEGOS ORTEGA, Carnet 11206-07 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07522-2015 de fecha 24 de agosto de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"LOS REGISTROS EN EL DERECHO COMPARADO"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 21 días del mes de septiembre del año 2015.


MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



RESPONSABILIDAD

“El autor es la único responsable del contenido, doctrinas y criterios sustentados en la tesis”

LISTADO DE ABREVIATURAS

CCG	Código Civil de Guatemala
CCES	Código Civil de El Salvador
CCH	Código Civil de Honduras
CCN	Código Civil de Nicaragua
CCCR	Código Civil de Costa Rica
CCF	Código Civil Federal de México
CCA	Código Civil de Argentina
CCE	Código Civil de España

DEDICATORIA

El presente trabajo de graduación se lo quiero dedicar a **Graciela Amanda Letona Cruz** “**Mami Grace**” quien ya se encuentra en el cielo, pero que con su ejemplo de vida me enseñó principios y valores que rigen, rigen y seguirán rigiendo mi actuación tanto en mi vida personal como en mi naciente vida profesional.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente a Dios y a la Virgen María, por todas las bendiciones que siempre han derramado sobre mí.

A toda mi familia en especial a mi madre Mayra Ortega, por todo su apoyo, cariño y amor ilimitado, así como por ser la clase de profesional que pretendo lograr ser. A mi padre, José Alfredo, por siempre haber sido un buen amigo y un sustento en los momentos complicados. A mi hermano, Eduardo, por todos los momentos de diversión que hemos pasado. Y a mis tíos, tías, primos y primas.

A mi novia Andrea y a mis amigos Mafer, Etel, Campo, Naty, Sergio, Alex, Lucia y Francesco por todo el apoyo que durante el transcurso de este largo trayecto me brindaron.

A la Universidad Rafael Landívar, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y a todos los catedráticos que formaron parte de mi enseñanza académica.

RESUMEN

El trabajo de investigación que se presenta, se realizó dentro del Manual de Derechos Reales, en el cual se desarrollan los registros en el derecho comparado; los países objeto de estudio fueron Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España, mismos que se determinaron por dos motivos, los países centroamericanos por su cercanía con Guatemala, y México, Argentina y España por ser legislaciones con riqueza en materia registral.

El presente trabajo de investigación se encuentra dividido en cuatro capítulos con la finalidad de facilitar a los alumnos de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales, investigadores y público en general, el conocimiento del tema que comprende esta rama del Derecho.

Esta parte del manual, que a la vez constituye el presente trabajo de tesis de graduación, lleva por título *“Los Registros en el Derecho Comparado”*; y comprende un marco teórico dividido en cuatro capítulos que abordan los siguientes temas: Derechos Reales (contexto), registros en Guatemala, registros en el derecho comparado y, para finalizar, se hace un análisis comparativo sobre la forma en que se regula el tema en los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España; para establecer sus similitudes y diferencias.

INDICE

INTRODUCCION	1
CAPITULO 1.....	4
DERECHO REAL Y DERECHO REGISTRAL (CONTEXTO)	4
1.1 Derechos reales	4
1.1.1. Concepto	4
1.1.2. Caracteres de los Derechos Reales.....	5
1.1.3. Clasificación de los derechos reales	7
1.2. Derecho registral	9
1.2.1. Registro de la propiedad	11
1.2.2. Finalidades del registro	12
1.2.3. Principios registrales	13
1.2.3.a. Principio de inscripción	14
1.2.3.b. Principio de publicidad	15
1.2.3.c. Principio De Especialidad	16
1.2.3.d. Principio de consentimiento	17
1.2.3.e. Principio de tracto sucesivo	18
1.2.3.f. Principio de rogación.....	19
1.2.3.g. Principio de prioridad	20
1.2.3.h. Principio de inoponibilidad	21
1.2.3.i. Principio de autenticidad.....	21
1.2.3.j. Principio de legalidad	22
1.2.4. Sistemas registrales.....	22
1.3. Derecho comparado	25

CAPITULO 2.....	27
BREVE RESEÑA SOBRE EL DERECHO REGISTRAL EN GUATEMALA	27
2.1. Registro General de la Propiedad.....	27
2.1.1. Antecedentes	27
2.1.2. Marco legal.....	28
2.1.3. Distribución Geográfica.....	29
2.1.4. Estructura Orgánica.....	29
2.1.5. Libros del registro.....	30
2.1.6. Competencia del registro	30
2.1.7. Principios registrales	31
2.1.8. Medios de impugnación.....	35
2.1.9. Sistema registral.....	36
2.2. Registro de garantías mobiliarias.....	36
2.2.1. Antecedentes	36
2.2.2. Marco Legal	37
2.2.3. Estructura Orgánica.....	37
2.2.4. Competencia del registro	38
2.2.5. Principios por los que se rige.....	39
2.2.6. Impugnaciones	41
2.2.7.Sistema Registral.....	42
CAPITULO 3.....	43
LEGISLACIÓN COMPARADA.....	43
3.1. El Salvador	43
3.1.1. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	43
3.1.1.a. Antecedentes.....	43

3.1.1.b. Regulación Legal.....	44
3.1.1.c. Estructura geográfica.....	45
3.1.1.d. Estructura orgánica	46
3.1.1.e. Competencia del registro	47
3.1.1.f. Principios por los que se rige.....	48
3.1.1.g. Recursos	51
3.1.1.h. Sistema registral al cual pertenece	52
3.1.2. Registro de garantías mobiliarias	53
3.1.2.a. Antecedentes.....	53
3.1.2.b. Regulación legal.....	53
3.1.2.c. Distribución geográfica	53
3.1.2.d. Estructura orgánica	54
3.1.2.e. Libros del registro.....	54
3.1.2.f. Competencia del registro	54
3.1.2.g. Principios por los que se rige (contenidos en la ley de garantías mobiliarias).....	55
3.1.2.h. Impugnaciones	55
3.1.2.i. Sistema registral al cual pertenece	55
3.2. HONDURAS.....	56
3.2.1. Instituto de la propiedad.....	56
3.2.1.a. Antecedentes.....	56
3.2.1.b Regulación legal.....	56
3.2.1.c. Competencia del registro	57
3.2.1.d. Organización.....	57
3.2.1.e. Registros que dependen del instituto de propiedad.....	58
3.2.1.f. Distribución geográfica	59

3.2.1.g. Principios registrales generales de Honduras	59
3.2.1.h. Recursos	63
3.2.1.i. Sistema registral de los registros en Honduras	64
3.3. NICARAGUA	65
3.3.1. Sistema nacional de registros.....	65
3.3.1.a. Antecedentes.....	65
3.3.1.b. Marco legal.....	66
3.3.1.c. Distribución geográfica	66
3.3.1.d. Estructura orgánica	67
3.3.1.e. Libros que lleva el registro	67
3.3.1.f. Competencia del registro	68
3.3.1.g. Principios por los que se rige.....	68
3.3.1.h. Impugnaciones	71
3.3.1.i. Sistema registral	72
3.3.2. Registro de garantías mobiliarias	73
3.4. COSTA RICA.....	74
3.4.1. El Registro Nacional de Costa Rica	74
3.4.1.a. Antecedentes.....	74
3.4.1.b. Regulación legal.....	75
3.4.1.c. Distribución geográfica	76
3.4.1.d Estructura orgánica	76
3.4.1.e. Competencia del registro	77
3.4.1.f. Principios por los que se rige	77
3.4.1.g. Impugnaciones	80
3.4.1.h. Sistema registral	81

3.5. ARGENTINA.....	82
3.5.1. Registros de propiedad inmueble	82
3.5.1.a. Antecedentes.....	82
3.5.1.b. Regulación legal.....	83
3.5.1.c. Distribución geográfica	83
3.5.1.d. Estructura orgánica	84
3.5.1.e. Competencia del registro	85
3.5.1.f. Principios por los que se rige	85
3.5.1.g. Recursos	88
3.5.1.h. Sistema registral al cual pertenece	89
3.5.2. Registro de garantías mobiliarias	90
3.6. MEXICO.....	90
3.6.1. Registro público de la propiedad	90
3.6.1.a. Antecedentes.....	90
3.6.1.b. Regulación Legal.....	91
3.6.1.c. Organización del registro.....	92
3.6.1.d. Competencia del registro	92
3.6.1.e. Principios por los que se rige.....	93
3.6.1.f. Impugnaciones	96
3.6.1.g. Sistema registral al cual pertenece	97
3.6.2. Registro único de garantías mobiliarias	98
3.7. ESPAÑA.....	98
3.7.1. Registro de la Propiedad	98
3.7.1.a. Antecedentes.....	98
3.7.1.b. Regulación legal.....	100

3.7.1.c. Distribución geográfica	101
3.7.1.d. Estructura orgánica	101
3.7.1.e. Libros del Registro	102
3.7.1.f. Competencia del registro	103
3.7.1.g. Principios por los que se rige.....	103
3.7.1.h. Impugnaciones	106
3.7.1.i. Sistema registral al cual pertenece	107
3.7.2. Registro de bienes muebles	107
3.7.2.a. Regulación legal.....	108
3.7.2.b. Organización del registro	109
3.7.2.c. Competencia del registro	109
3.7.2.d. Sistema registral al cual pertenece	109
CAPITULO 4.....	111
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	111
4.1. Donde se encuentra regulado el derecho registral.....	111
4.2. Principios registrales	112
4.3. Medios de impugnación	113
4.4. Sistema registral al cual pertenecen	115
4.5. Superior jerárquico del registro	116
4.6. Existencia de registros de garantías mobiliarias	116
CONCLUSIONES	118
RECOMENDACIONES	120
REFERENCIAS.....	121
1. Bibliográficas	121
2. Normativas	123

3. Electrónicas	127
4. Otras referencias	127
ANEXOS	128

INTRODUCCION

Definir el Derecho no es tarea fácil, ya que a lo largo de la historia muchos autores lo han conceptualizado en formas distintas, hay incluso algunos que no lo conceptualizan sino únicamente explican sus dimensiones, siendo estas la norma, hecho y valor; esas tres dimensiones se consideran necesarias para poder definir el Derecho, por lo que se puede decir que es un conjunto de normas, principios e instituciones que regulan los hechos y actos jurídicos con el objeto de lograr el bien común.

La clasificación más generalizada del Derecho es la establecida por Ulpiano, que lo divide en derecho público y derecho privado, el primero regula las relaciones entre el particular y el Estado y el segundo regula las relaciones entre particulares. Dentro del derecho privado se encuentra el Derecho Civil, el cual regula las relaciones más generales y ordinarias de la vida humana. Dentro del Derecho Civil se encuentra los Derechos Reales, y dentro de los Derechos Reales se encuentra el Derecho Registral, el cual es objeto del presente trabajo de investigación, coordinado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, consistente en la elaboración de un Manual de Derecho Civil.

El presente trabajo de investigación contiene una parte del referido manual, el tema a tratar es “Los Registros en el Derecho Comparado”, para lo cual se ha planteado como objetivo general el establecer las similitudes y diferencias entre los registros de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina, España y Guatemala. Asimismo, se plantean los objetivos específicos siguientes: a) Ubicar la regulación del derecho registral en los países de El Salvador, Honduras, Costa Rica, México, Argentina, España y Guatemala. b) Establecer los principios que rigen los registros de cada país objeto del presente estudio. c) Establecer los medios de impugnación existentes en materia registral en cada país objeto del presente estudio. d) Establecer el sistema registral a que pertenecen según los efectos de la inscripción (sustantivo o declarativo) y su forma de registro (sistema de Folio Real y Folio Personal). e) Establecer el superior

jerárquico de cada registro. f). Establecer la existencia de un Registro de Garantías Mobiliarias. Con lo anterior se buscó responder a la pregunta de investigación: ¿Cuáles son las diferencias y similitudes en la regulación de los registros en Centroamérica, México, Argentina y España? Para lo cual se consideró necesario el análisis de las normas vigentes de cada país, sus antecedentes históricos y sus instituciones.

Para ello se elaboró un cuadro de cotejo con el que se buscó contextualizar al lector acerca de la regulación legal de los registros, para poder identificar sus diferencias y similitudes, sin embargo para poder llegar a la preparación de dicho cuadro, fue necesario desarrollar temas específicos que se encuentran contemplados en cuatro capítulos.

En el capítulo uno, contextualiza lo relativo a los derechos reales en general, así como una breve descripción del derecho registral y una introducción al estudio del derecho comparado en general.

El capítulo dos contempla una breve reseña sobre los registros de derechos reales en Guatemala, su organización y principales características para que pueda ser objeto de estudio comparativo con los demás países.

El capítulo tres contiene las regulaciones en materia de registros de derechos reales en Centroamérica, México, Argentina y España, en todos y cada uno de los países se establecen sus antecedentes, regulación legal, su forma de organización, libros del registro, los principios registrales que contempla, los medios de impugnación existentes y el sistema registral al cual pertenecen, clasificándolos según los efectos (sustantivo o declarativo) y su forma de registrar (sistema de Folio Real y Folio Personal).

El capítulo cuatro se encuentra conformado por un análisis comparativo y discusión de resultados de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España, determinando la forma en que cada uno de los países regula 1. Donde se encuentra regulado el derecho registral. 2. Que principios rigen los registros. 3. Cuáles son los

medios de impugnación. 4. A qué sistema registral pertenecen. 5. Superior Jerárquico del Registro. 6. Existencia de Registro de Garantías Mobiliarias.

Para poder cumplir con los objetivos del presente trabajo de investigación, se utilizó como elemento principal de investigación las leyes y reglamentos vigentes en materia registral de los países objeto del presente estudio y la bibliografía de diversas bibliotecas nacionales. Asimismo, cabe indicar que las unidades de análisis utilizadas dentro del presente trabajo de tesis se encuentran integradas por las distintas leyes y reglamentos en materia registral existentes en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España.

Con el presente trabajo de investigación se busca ser una fuente referencial de información útil al lector cuando quiera obtener información y comparar las diferencias y similitudes existentes entre los registros en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España.

CAPITULO 1

DERECHO REAL Y DERECHO REGISTRAL

1.1 Derechos reales

1.1.1. Concepto

Para poder entender el derecho registral y, en especial, los registros de diversos países, es fundamental realizar una breve contextualización del tema. En atención a ello, primero debe entenderse que el derecho registral está relacionado íntimamente con los derechos reales, ya que muchos de estos últimos se registran en los distintos registros existentes en cada país. En ese orden de ideas antes de profundizar en el derecho registral se debe entender el concepto de derechos reales, sus caracteres y su clasificación.

En cuanto al significado de los derechos reales Federico Puig Peña los define como: *“El que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. De esta definición se deducen los dos elementos fundamentales del derecho real, que BARASSI denominó interno y externo.”*¹

Castan Tobeños indica que *“El derecho real debe ser un derecho de disfrute y goce, debido a que recae sobre bienes muebles que se consumen por el uso; derecho temporal; derecho transmisible, ya que se puede enajenar”*².

Por su parte Guillermo A. Borgia y Carlos Vasquez concuerdan indicando el primero que *“De una manera general, puede decirse que el derecho real es el que se tiene sobre una cosa”*³ el segundo indica por su parte que *“Es aquel que concede a su titular un poder*

¹ Puig Peña, Federico, *Compendio de derecho civil Español*, España: Editorial Ediciones Pirámide S.A, 1976. Pág. 19, Tercera Edición.

² Castan Tobeñas, José, *Derecho civil español, común y foral, Tomo II, Volumen I*. Madrid, España: Editorial Reus, S.A., 1982. Pág. 64, décimo tercera Edición.

³ Borda, Guillermo A., *Tratado de derecho civil, Tomo I*, Buenos Aires: Editorial Perrot, 1984. Pág. 15, Tercera Edición Actualizada.

inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.”

4

Giorgi indica que “*Los derechos reales son la relación entre el hombre y la cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatez, o que el titular de ius in re podía moverse el solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio, sin precisar de la asistencia del amparo de nadie*”.

Jean Carbonnier⁵ establece que el derecho real es el “*Poder jurídico que asiste a una persona para apropiarse, de una manera directa, todo parte de los rendimientos económicos de una cosa. En la relación jurídica implícita en el derecho real, se da un contacto inmediato entre la persona y la cosa.*”

Con base en las definiciones sobre derechos reales antes indicadas, se establece que los derechos reales son el poder jurídico inmediato y directo que tiene una persona sobre una cosa, el cual puede hacer valer ante todo mundo.

1.1.2. Caracteres de los Derechos Reales

El gran civilista español Federico Puig Peña citando a Sánchez Román indica que “*los caracteres esenciales del derecho real son los siguientes: 1º Tienen por objeto una cosa corporal, específica y determinada. 2º No pueden ser producto de la mera obligación, contrato o título, y precisan de la concurrencia del modo, si bien no faltan algunas legislaciones modernas, como la francesa, en las que unos mismos actos jurídicos hacen nacer las obligaciones y operan la transferencia de los derechos reales, y 3º Otorgan a su titular una acción real, absoluta, directa e inmediata y eficaz contra cualquier poseedor de la cosa.*”⁶

⁴ Vázquez Ortíz, Carlos, *Derecho Civil II. Los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesión*. Guatemala: 2000. Pág. 16.

⁵ Carbonnier, Jean, *Derecho Civil, Tomo II volumen I*, Barcelona: Editorial Bosch, 1965, Pág. 68.

⁶ *Ibid.*, Pág. 24.

Por su parte Julien Bonnecase⁷ expresa que los caracteres de los derechos reales son los siguientes: 1. Desde el punto de vista del objeto. El derecho real hace referencia a la apropiación de una riqueza, asimismo el derecho real únicamente puede recaer sobre un cuerpo determinado e individualizado. 2. Desde el punto de vista de oposición a la obligación. El cual necesariamente pone en contraposición a dos personas, ya que sujeta la actividad de una en favor de la otra, en cambio el titular del derecho real se pone en contacto con una cosa bajo una garantía del poder social. 3. Desde el punto de vista de la fuerza de realización. El derecho real se presenta según las circunstancias como un derecho de preferencia o como un derecho de persecución, lo cual quiere decir que el titular del derecho real tiene la prerrogativa para perseguir su ejercicio sobre la cosa misma sometida a él contra todo poseedor. También el derecho de preferencia quiere decir que al entrar en conflicto varias personas quienes en épocas diferentes adquieren derechos reales de la misma o de distinta naturaleza sobre una cosa, prevalece el derecho adquirido primeramente sobre los adquiridos con posterioridad.

El tratadista Valverde y Valverde⁸ establece que los caracteres de los derechos reales consisten en los siguientes. 1. En el Derecho real se establece una obligación negativa, una obligación para todos los miembros de la comunidad de respetar la relación jurídica. 2. El Derecho real tiene una acción del mismo nombre, que se puede hacer valer contra quien perturba o violenta el derecho y cuyo eficacia alcance a cualquiera que tenga en su poder la cosa sobre la que tiene el derecho real. 3. El Derecho real necesita la concurrencia del modo y del título para quedar debidamente constituida. 4. En el Derecho real, el objeto consiste generalmente en una cosa material corporal. 5. El titular del derecho real tiene la potestad de reivindicar de un tercero su derecho. 6. En el Derecho real la acción nace con la violación de dicho derecho. 7. Los derechos reales se extinguen siempre con la destrucción o extinción de su cosa u objeto.

Con base a lo expuesto por los autores, si bien cada uno tiene posturas distintas, destacan puntos en que concuerdan, siendo estos los siguientes: 1. Tienen como objeto

⁷ Bonnecase, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, México: Editorial Hasla S.A, 1993, Pág. 468.

⁸ Valverde y Valverde, Calixto, *Tratado de Derecho civil español, Tomo II*, Valladolid España: Editorial Talles tipográficos Cuesta, 1936, Pág. 13, Cuarta Edición.

una cosa física, corporal y determinada. 2. Otorga a su titular un acción real, directa, absoluta contra terceros y 3. Necesita la concurrencia del modo y el título para quedar legalmente constituido.

1.1.3. Clasificación de los derechos reales

Al respecto Federico Puig Peña citando a Sánchez Román indica que *“varias han sido las clasificaciones que de los derechos reales ha hecho la doctrina científica. En España es ya famosa la precisa clasificación de Sánchez Román que tomando como punto de referencia el dominio, los dividía en similares al dominio y limitativos de éste. Entre los primeros comprendía la posesión, el derecho hereditario y la inscripción arrendaticia, y entre los segundos, las servidumbres, los censos y la hipoteca.”*⁹

Por otra parte existen otras clasificaciones, las más destacables son las indicadas por los autores italianos. Federico Puig Peña¹⁰ indica al respecto que los autores italianos clasifican a los derechos reales como: a) Derechos de goce y disposición. B) De simple goce. Y c) Derechos reales de garantía como la prenda y la hipoteca. Por su parte indica que para la doctrina alemana, clasifican a los derechos reales en a) Derechos referentes a cosas corporales, el cual se subdivide en derechos de dominación y derechos de adquisición. Menciona que otros autores clasifican los derechos reales en: universales, que envuelven el ius universitas, derechos reales inmateriales, y derechos reales corporales.

Alfonso Brañas¹¹ realiza la siguiente clasificación sobre los derechos reales:

⁹ *Ibid.*, Pág. 32.

¹⁰ *Ibid.*, Pág. 33.

¹¹ Brañas, Alfonso, *Manual de derecho civil*, Guatemala: Editorial Fénix, 1998. Pág. 34.

- a) **Clasificación antigua:** Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (las servidumbres).
- b) **Clasificación moderna:** En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce, (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo).

Jean Carbonnier¹² y Julien Bonnecase establecen una misma clasificación sobre los derechos reales, citando a este último establece que los derechos reales se clasifican en *“Los derechos reales principales o de primer grado, por una parte; los derechos reales accesorios o de segundo grado, por la otra. Según la doctrina clásica los derechos reales principales son: los de propiedad, usufructo, uso, habitación o servidumbre, así como el de enfiteusis bajo ciertas condiciones. Los derechos reales accesorios serian, según la doctrina clásica, según las hipotecas, los privilegios sobre los inmuebles y también, pero a título de derechos reales imperfectos, el derecho de prenda y el privilegio sobre los muebles”*¹³.

Existe una amplia gama de clasificaciones de los derechos reales, siendo las indicadas las más importantes. Lo que es de destacar, es que en las universidades en Guatemala, la clasificación más predominante de derechos reales es la de los autores italianos, que los dividen en derechos reales de goce y disposición, derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía. Clasificación que por cierto, sigue el actual Código Civil guatemalteco. Para el autor del presente trabajo los derechos reales se clasifican en a)

¹² Carbonnier, Jean, *Derecho Civil, Tomo II volumen I*, Barcelona: Editorial Bosch, 1965, Pág. 69.

¹³ Bonnecase, Julien, *Op. Cit.* Pág. 469.

Derechos reales de goce y disposición, b) Derechos reales de mero goce y c) Derechos reales de garantía.

Teniendo ya una noción de los derechos reales, es momento de explicar el derecho registral y en especial los registros, recordando que para que exista publicidad de los derechos reales, y por ello estos puedan ser oponibles contra terceros, es necesario la existencia de un registro público, institución que por tener sus propias normas y principios hace nacer al derecho registral el cual se tratará a continuación.

1.2. Derecho registral

El derecho registral está íntimamente relacionado con los derechos reales, ya que en los registros se inscriben muchos de los derechos reales para que los mismos se puedan hacer valer frente a terceros. Al respecto Bernardo Pérez Fernández Del Castillo citando a Gerónimo González y Martínez manifiesta que el derecho Registral es “*Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan en especial el alcance de las prohibiciones de disponer.*”¹⁴ En ese mismo sentido continua indicando Bernardo Pérez Fernández Del Castillo citando a Giménez-Arnau que el derecho registral es el “*Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.*”¹⁵ Otra definición del autor indica que el derecho registral es el “*Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos.*”¹⁶

¹⁴ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, México: Editorial Porrúa, S.A, 1995. Pág. 64, Quinta edición.

¹⁵ *Loc. cit.*

¹⁶ *Loc. cit.*

Por su parte Iván Palacios Echeverría establece que el derecho registral es “*la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración.*”¹⁷

Teniendo en cuenta las anteriores definiciones se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas, principios e instituciones que regula la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles inscribibles.

En cuanto a la denominación que se le conoce al derecho registral, Bernardo Pérez Fernández Del Castillo¹⁸ indica que a lo largo de la historia y en distintos lugares al derecho registral se le ha identificado con diferentes nombres, tales como el de derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral, entre otros. De todas estas denominaciones, considera como la más apropiada, la de derecho del Registro Público de la Propiedad. No así la de derecho hipotecario, pues a través de la historia fue denominado de esta manera ya que protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirientes posteriores; además en la actualidad la función del Registro Público de la Propiedad es mucho más amplia a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales. La denominación Derecho Inmobiliario indica que tampoco es adecuada, debido a que no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles. Indica que la denominación de derecho publicitario tampoco es correcta, pues aquí puede entenderse la publicidad más bien como una rama de la mercadotecnia, y entonces llamar derecho publicitario significaría el que regulara la publicidad. Por último indica que la denominación Derecho registral también es equivocada pues existen un sinnúmero de registros.

¹⁷ Palacios Echeverría, Iván, *Manual de Derecho Registral*, Costa Rica: Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., 1994. Pág. 13, Segunda edición.

¹⁸ *Loc. cit.*

De lo expuesto se considera que la denominación más acertada es la de Registro Público de la Propiedad, pero en Guatemala y en gran parte de los países se le denomina Derecho Registral por lo que si bien puede que no sea la denominación más acertada, pero en efecto, es la más utilizada. Se llega a esta conclusión ya que denominar a la materia como derecho registral aplicaría a cualquier clase de registros por lo que es demasiado amplio. Por otro lado el llamarlo derecho inmobiliario excluye a algunos bienes mobiliarios (muebles) que en efecto son inscribibles. La denominación derechos hipotecario da a entender a que el objeto de dicho registro es la inscripción de hipotecas lo cual no es cierto por existir muchos otros derechos reales inscribibles dentro del registro. En cambio la denominación de derecho público de la propiedad contiene todo los elementos que se relacionan con la propiedad y al indicar que es público cumple con la finalidad esencial de todo registro.

1.2.1. Registro de la propiedad

La finalidad del presente trabajo consiste en realizar un análisis comparativo de distintos registros en varios países, siendo estos Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España, por ello se debe definir qué es el registro, cuál es su finalidad y cuáles son los principios que lo caracterizan. Al respecto Bernardo Pérez Fernández Del Castillo lo define como la *“Institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles”*¹⁹

El Maestro Guillermo Cabanellas le llama registro inmobiliario definiéndolo como el *“medio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, constituido como organismo de la Administración pública para atender intereses*

¹⁹ *Ibid.*, Pág. 61.

*particulares, pero que cumple también una función de interés público. Este conjunto de características demuestran la complejidad del papel que el registro – y, por medio de él, la publicidad inmobiliaria- cumple en la sociedad*²⁰.

Por su parte Américo Atilio Cornejo manifiesta que *“En un sentido amplio, se puede afirmar que los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica”*²¹.

Luis Carral y de Teresa²² indica que el registro es un organismo administrativo, cuyo objeto es el garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, siendo estos los derechos subjetivos, y la seguridad jurídica, específicamente la seguridad del tráfico jurídico de derechos reales.

Se concluye en que el Registro Público de la Propiedad, el Registro de la Propiedad o el Registro Inmobiliario es la institución estatal encargada de dar publicidad a los derechos reales, con el objeto de otorgarles permanencia, seguridad jurídica y que sean oponibles contra terceros.

1.2.2. Finalidades del registro

La finalidad de una institución, es el objeto de su existencia, en ese sentido Bernardo Pérez Fernández Del Castillo manifiesta que el Registro tiene como finalidad el *“Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De*

²⁰ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini, *Derecho registral aplicado*, Buenos Aires, Argentina: Depalma, 1993. Pág. 44.

²¹ Atilio Cornejo, Américo, *Derecho Registral*, Buenos Aires: Depalma, 1994. Pág. 6.

²² Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México: Editorial Porrúa, 1983. Pág. 215.

*no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada “prueba del diablo.”*²³

En ese mismo sentido Luis Carral y de Teresa²⁴ indica que el fin del derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Ese fin se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción entre otros, de los derechos reales sobre bienes.

Por lo cual se concluye que el derecho registral tiene como fin esencial el de proporcionar publicidad y seguridad jurídica a todos actos jurídicos que en el se inscriban para que con ello los derechos reales puedan ser oponibles contra terceros. El Derecho Registral tiene directrices fundamentales que sirven como punto de partida para todo su desarrollo, estos son los llamados principios registrales los cuales se tratarán a continuación.

1.2.3. Principios registrales

Para poder entender y analizar una institución es importante saber los principales principios que inspiran todo el ordenamiento jurídico registral. Al respecto los autores nacionales Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan manifiestan que *“Los principios registrales, conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.”*²⁵

Los autores Raúl García Coni y Ángel A. Frontini²⁶ citando a Roca Sastre manifiesta que no obstante la bastedad del contenido, y lo complejo del problema, el derecho registral se puede esquematizar mediante presupuestos básicos. Los principios registrales son

²³ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op.cit.*, Pág. 65.

²⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, Pág. 219.

²⁵ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Derecho registral inmobiliario Guatemalteco*, Guatemala: Infoconsult Editores, 2009, Págs. 19 y 20, Segunda edición.

²⁶ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini. *Op.cit.*, Pág. 127.

esos presupuestos que se definen como las orientaciones capitales, líneas directrices o bases fundamentales que dan como resultado la sintetización del ordenamiento jurídico registral. Pese a la bastedad de su contenido y a lo complejo de su problemática, pocas disciplinas pueden ser esquematizadas por medio de presupuestos básicos como el derecho registral.

A los efectos de abordar el tema, Roca Sastre, señala que los principios registrales se pueden definir como las orientaciones básicas, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Como se señala en la presente investigación, los principios registrales no varían mucho de país en país.

Bernardo Pérez Fernández Del Castillo indica que *“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.”*²⁷

Los principios registrales más importantes son el principio de inscripción, publicidad, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, inoponibilidad, legalidad y autenticidad, los cuales se amplían a continuación.

1.2.3.a. Principio de inscripción

La inscripción debe entenderse como todo asiento realizado en el Registro Público, y que también significa el acto de inscribir. Al respecto Luis Carral y de Teresa indica que *“Los derechos nacidos extrarregistralmente, 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. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce*

²⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op.cit.*, Pág. 71.

*en los derecho sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque el efecto jurídico.”*²⁸

El tratadista Tartiére²⁹ indica que la concepción de este principio puede tomarse desde dos sentidos, el primero como sinónimo de todo tipo de asiento registral y el segundo en forma más específica al asiento de carácter principal que se realiza en el Registro para que conste la existencia de un cambio en la realidad jurídica siendo esta una constitución, declaración, modificación, trasmisión o extinción del dominio o derecho real.

Debe entenderse al principio de inscripción como aquel acto obligatorio que se tiene de inscribir los derechos reales para con ellos darles publicidad y poder hacerlos valer contra todo mundo.

1.2.3.b. Principio de publicidad

El jurista Luis Carral y de Teresa indica que: *“Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos”*³⁰. En el mismo sentido Raúl García Coni indica que *“La publicidad es la razón de ser y el objeto primordial de los registros inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad, pero en su evolución han superado la etapa meramente publicista y su télesis comprende también otros efectos, como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo, etc.”*³¹.

²⁸ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, Pág. 243.

²⁹Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 53.

³⁰ *Ibid.*, Pág. 242.

³¹ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini. *Op.cit.*, Pág. 131.

El autor Eduardo Caicedo Escobar define el principio de publicidad registral como “*la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. Es la exteriorización o divulgación de una situación, dirigida a provocar su cognoscibilidad general. La publicidad es lo contrario a clandestinidad, lo notorio se opone a lo secreto.*”³²

Al respecto Raúl García Coni y Angel A. Frontini establecen que “*La publicidad es la razón de ser y el objetivo primordial de los registros inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad, pero en su evolución ha superado la etapa meramente publicista y su télesis comprende también otros efectos, como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo, etc.*”³³

Así como señalan los autores, el principio de publicidad es la base por la cual los registros existen, si el registro no fuera público no tendría razón de ser. Se podrá ver durante la elaboración del presente trabajo que es de los únicos principios que se encuentra regulado en forma literal dentro de normas de derecho vigentes.

1.2.3.c. Principio de Especialidad

Para Luis Carral y de Teresa esa denominación es más acertada que la de especialidad, nacida en contraposición al de “generalidad” de las hipotecas. Al efecto manifiesta que “*Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.*”³⁴.

Por su parte Mariana Mariani de Vidal³⁵ indica que en el asiento registral debe consignarse en forma precisa tres elementos, primero la finca, para lo cual se debe abrir

³² Caicedo Escobar, Eduardo, *Derecho inmobiliario registral*, Bogotá: Temis, 1997. Pág. 7.

³³ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini. *Op.cit.*, Pág.131.

³⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, Pág. 244.

³⁵ Mariani de Vidal, Mariana, *Derechos Reales*, Buenos Aires: Zavalia, 2004. Pág. 481, Séptima Edición.

un folio registral y dentro de él debe de describirse las cualidades físicas del bien inscrito. En segundo lugar el derecho, en el cual se determina la extensión y el alcance del acto jurídico inscrito. Por último debe individualizarse de forma efectiva al sujeto titular del derecho real inscrito.

Con lo antes expuesto se puede concluir que el principio de especialidad esta fuertemente vinculado al principio de publicidad ya que para que la publicidad pueda hacerse valer debe de estar completa la información sobre la finca, el derecho inscrito y el sujeto titular de dicho derecho. Por lo que se define al principio de especialidad como aquel que consiste en determinar de forma indubitable el derecho real que se inscribe.

1.2.3.d. Principio de consentimiento

Los autores Raúl García Coni y Ángel A. Frontini manifiesta que *“La protección que dispensa el registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial.”*³⁶ Continúan manifestando los autores antes indicados que *“La protección que dispensa el registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registral sin que medie su consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial”*.³⁷

En cuanto a este principio Carral y de Teresa establece que *“para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.”*³⁸

³⁶ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini. *Op.cit.*, Pág. 141.

³⁷ *Loc. cit.*

³⁸ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 245.

Lo que quiere decir este principio, es que el registro no actúa de oficio, sino a petición de parte interesada o por orden judicial por lo que el único sujeto facultado para realizar cualquier modificación creación o extinción sobre un derecho registrado es el titular del mismo derecho. Este principio tiene su excepción el cual sería que por orden judicial sin el consentimiento de la persona se modifique o extinga un derecho inscrito en el registro pero en todo caso el registro nunca actúa de oficio sino simplemente en cumplimiento de una orden judicial.

1.2.3.e. Principio de tracto sucesivo

El autor Américo Atilio Cornejo lo define como “*un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin saldo alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada.*”³⁹ Esto quiere decir que entre los registros que afecten un mismo bien debe existir un orden por temporalidad para con ello saber quién tiene el derecho real actual.

El jurista Pérez Lasala⁴⁰ limita la finalidad del principio de tracto sucesivo y encasilla la misma al orden de los asientos para que estos reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica del bien registrado.

Roca Sastre⁴¹ indica que este principio se cumple de dos maneras distintas. La primera es al consignar un asiento independiente a cada acto jurídico registrable, por lo que el Registro no inscribirá un derecho a favor de una persona que no aparezca como titular del derecho en una inscripción anterior, a esto lo denomina trato formal. La segunda

³⁹ Atilio Cornejo, Américo. *Op.cit.*, Pág. 109.

⁴⁰ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 160.

⁴¹ Roca Sastre, Ramón Maria, *Derecho Hipotecario, Tomo I*, Barcelona: Boesch, 1954. Pág. 795, Quinta Edición.

indica que es cuando varios actos jurídicos registrables se inscriben en un mismo asiento de forma ordenada llamándolo tracto abreviado.

Este principio consiste en que todas las inscripciones registradas deben de realizarse bajo un orden cronológico que permita a toda persona el revisar la historia registral de la finca o derecho inscrito así como le permite al propio registro el verificar si el derecho que se pretende inscribir es en efecto un derecho inscribible sobre la finca y si el titular de la misma es el que aparece en el derecho que se desea inscribir, tiene relación con la certeza y seguridad jurídica que debe brindar el registro.

1.2.3.f. Principio de rogación

El autor Luis Carral y de Teresa⁴² indica que el registrador está incapacitado para actuar de oficio, aun si conoce el hecho o acto jurídico que válidamente haya de dar origen a un cambio en el asiento registral. Es necesario que una persona lo solicite. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce como el principio de rogación. Este principio tiene una relación muy estrecha con el principio de consentimiento llegando en un momento a confundirse el uno con el otro.

El autor Roca Sastre⁴³ establece que el fundamento de este principio registral consiste en la naturaleza pública del Registro de la Propiedad. Es por dicha naturaleza pública que explica que el Registro está al servicio de los particulares y de los entes públicos, por lo cual la inscripción es voluntaria.

Se concuerda con lo que establecen los autores citados, ya que cualquier inscripción que se quiera realizar en el registro debe realizarse por cualquier persona que tenga interés en el asunto. Por lo que el registro no puede actuar de oficio, debe ser siempre a requerimiento de parte interesada en que el derecho se inscriba.

⁴² Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 247.

⁴³ *Loc. cit.*

1.2.3.g. Principio de prioridad

El autor José Luis Pérez Lasala indica que *“El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa en el registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior. Este principio gradúa la preferencia de los derechos según la máxima “prior in tempore potior in iure” (el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho). La prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro.”*⁴⁴ También manifiesta que *“El principio de prioridad actúa en dos aspectos: el sustantivo y el formal. El aspecto sustantivo o material hace mención a la preferencia excluyente o de superioridad de rango de los títulos que ingresan primero en el registro con respecto a los posteriores. El aspecto formal hace referencia al modo de proceder en la práctica registral, bien ordenando al registrar cerrar los libros registrales cuando el acto posterior sea incompatible con otro anterior (supuesto en que el principio actúa en forma excluyente), o bien ordenando que la inscripción de los títulos que contengan derechos no incompatibles sobre una misma finca se efectúa por el orden de presentación (supuesto en que el principio actúa con superioridad de rango).”*⁴⁵

Por su parte Tartiére indica que *“si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, estos se gradúan y clasifican, en orden a su preferencia, teniendo en cuenta la fecha de ingreso en el Registro. El derecho más antiguo prevalece sobre el más moderno (prior in tempore, potior in iure).”*⁴⁶

El principio de prioridad encuentra su fundamento en la afirmación que primero en tiempo primero en derecho, por ello es muy importante que el registro haga contar la fecha, y

⁴⁴ Pérez Lasala, José Luis, *Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos*, Buenos Aires: Depalma, 1965. Pág. 151.

⁴⁵ *Ibid.*, Págs. 151 y 152.

⁴⁶Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 56.

hora exacta en que un documento es presentado para su inscripción, ya que el derecho primeramente inscrito prevalece sobre los inscritos posteriormente.

1.2.3.h. Principio de inoponibilidad

El autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo citando a José Manuel García García establece que el principio de inoponibilidad consiste en “*Aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el Registro o dicho más brevemente: es aquel principio hipotecario en virtud del cual lo no inscrito no perjudica al que ha inscrito.*”⁴⁷

Este principio tiene una estrecha vinculación con el principio de publicidad, ya que la inoponibilidad de un derecho real registrado es una consecuencia de su registro y de la publicidad que dicha inscripción adquiere.

1.2.3.i. Principio de autenticidad

Los autores Raúl García Coni y Ángel A. Frontini manifiestan que “*Poco convincente sería la función tutelar de los registros de la propiedad si éstos recibieran documentos anónimos, apócrifos o de paternidad desconocida.*”⁴⁸

Este principio tiene una estrecha relación con la seguridad jurídica de los interesados. Ya que los derechos reales para que puedan inscribirse deben reunir una serie de formalidades que garanticen de buena forma que el documento que se intenta inscribir es auténtico y no un engaño.

⁴⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op.cit.*, Pág. 74.

⁴⁸ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini. *Op.cit.*, Pág. 145.

1.2.3.j. Principio de legalidad

Los autores Raúl García Coni y Ángel A. Frontini⁴⁹ manifiestan al respecto que solamente con el cumplimiento de todos los requisitos registrales se satisface el principio de legalidad. Con ello culmina el proceso de inscripción. Si se omiten algunos de los requisitos legalmente establecidos, implica la inobservancia del derecho que se pretende inscribir. Asimismo el principio de legalidad tiene por objeto por medio de la clasificación, asegurar el cumplimiento de los demás principios. Por lo que el principio de legalidad es en forma resumida el cumplimiento de todos los demás principios.

Por su parte Luce Gil⁵⁰ manifiesta que el principio de legalidad es una actividad registral que debe estar muy bien reglamentada y que comprende el acceso al registro de los actos inscribibles, la rectificación de los asientos, la cancelación de los registros y la publicidad registral.

Por lo que cumplir con todos los requisitos legales para inscribir un derecho real es algo necesario e imperativo. Es interesante lo que los autores manifiestan en cuanto a que el principio de legalidad es una suma de principios, ya que es una afirmación que se comparte, en el sentido que si las normas legales están inspiradas en los principios registrales y el de legalidad es el observar dichas normas, su correcta aplicación da como consecuencia la aplicación de todos los demás principios.

1.2.4. Sistemas registrales

Para poder llegar a entender el funcionamiento de cada registro, es importante destacar que existen distintos sistemas registrales los cuales son adoptados en mayor o menor manera por cada registro para el cumplimiento de sus fines.

⁴⁹ *Ibid.*, Pág. 223.

⁵⁰ Luce Gil, Francisco, *Derecho registral civil*, Barcelona, España: Casa Editorial, 1986. Pág. 17, Tercera Edición.

El autor Sanz Fernández expone que los sistemas registrales son *“el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro.”*⁵¹

Bernardo Pérez Fernández Del Castillo⁵² indica que no existen sistemas registrales puros, que siempre se encuentran mezclados, los sistemas puros solamente se encuentran en los libros, para su estudio se clasifican desde dos puntos de vista; A) de los efectos de la inscripción, y B) de la forma de inscripción. En cuanto se refiere a los efectos de inscripción se pueden señalar tres sistemas a saber: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo. En el sustantivo se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo tanto, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. En el constitutivo el derecho nace con el negocio jurídico imperfecto y para su perfección es necesario la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de traditio. En el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Por ello, solo se inscribe si se desea que el derecho real surta efectos frente a terceros. B) En cuanto a la forma de inscripción existe el sistema de folio personal. En este sistema se abre un folio por cada persona y en él se inscriben las fincas que le pertenecen. Asimismo existe el sistema de folio real, que consiste en una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de la fincas, su superficie, linderos y colindancias.

Por otra parte el autor Américo Atilio Cornejo indica que *“Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los*

⁵¹ Sanz Fernández, Ángel, *Instituciones de derecho hipotecario*, Madrid: Bosch, 1955. Pág. 37.

⁵² Pérez Fernández Del Castillo. *Op.cit.*, Págs. 68 y 69.

registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros."⁵³.

Guillermo Cabanellas al explicar sobre los sistemas registrales manifiesta lo siguiente: "Los diversos criterios acerca del derecho inmobiliario en su conexión íntima con el registro de la propiedad, según el conjunto de principios hipotecarios adoptados."⁵⁴.

Luis Carral y de Teresa indica que según la forma en que el registro se hace existen los siguientes sistemas registrales "a) Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; b) Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y c) Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., etc., relacionados con dicha finca."⁵⁵

El mismo autor, Luis Carral y de Teresa⁵⁶ también expone que los sistemas de registro inmobiliario también se clasifican por la forma de sus inscripciones, pudiendo ser estas: Sustantivas: Las cuales son aquellas que no necesitan un acuerdo de transferencia para producir todos los efectos reales. Constitutivas: Son aquellas que no pasan por alto el acuerdo de creación o extinción de derecho, ya que en este sistema es requisito fundamental dicho acuerdo, para constituir el derecho. Y Declarativa: En este sistema solamente se declara un derecho, previamente operada fuera del registro, por la celebración de un negocio jurídico contenido en el documento presentado en el registro.

Se puede concluir, que si bien existen una gama de clasificaciones, la mas adecuada para el desarrollo del presente trabajo la constituye el dividir los sistemas registrales en a) En cuanto a los efectos de su inscripción y b) En cuanto a su forma de inscripción. En

⁵³ Atilio Cornejo, Américo. *Op.cit.*, Pág. 17.

⁵⁴ Cabanellas, Guillermo, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Buenos Aires: Heliasta S.R.L, 1979. Pág. 190, Décimo segunda Edición.

⁵⁵ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, Págs. 229 y 230.

⁵⁶ *Loc. cit.*

el presente estudio se determina si en los registros analizados, el registros de los derechos reales tienen efectos declarativos o constitutivos, en el sentido de si el derecho existe desde que se celebra el negocio jurídico o bien desde que el mismo queda válidamente inscrito en el registro. Asimismo se determina si la forma en que se lleva el registro es el sistema de folio personal o el sistema de folio real, siendo el primero en que se registra a la persona y todos los derechos reales que le afecten y el segundo en el cual se crea una matrícula para el bien inscribible y en él se anotan todos los derechos reales a los cuales esté afecto.

1.3. Derecho comparado

Teniendo ya un concepto sobre los derechos reales y el derecho registral, antes de entrar a conocer la forma en que se regulan los distintos registros en los países objeto del presente estudio, se considera importante el introducir al lector a la materia en que consiste el derecho comparado. En ese sentido la Enciclopedia Jurídica Omeba indica que *“La comparación es un método científico de investigación. Al proceso para descubrir y examinar las semejanzas y diferencias entre dos o mas sistemas jurídicos se denomina Derecho comparado. En realidad el derecho comparado se define a si mismo con su propia denominación, es decir, con la del método de investigación que, dentro de sus características puede emplearse con diversos fines. El derecho comparado es sustancialmente experiencia, confrontación de los derechos diferentes: el método comparativo llevado al terreno de las ciencias jurídicas. De aquí proviene la afirmación de que el derecho comparado no es una disciplina independiente o una rama del derecho, no existen normas de derecho comparado, en igual sentido que existen las de derecho civil o penal. El derecho comparado no es una parte del Derecho positivo.”*⁵⁷

Para Enrique Martínez Paz, el Derecho comparado es la *“disciplina jurídica que se propone por medio de la investigación analítica, crítica y comparativa de las legislaciones*

⁵⁷ Derecho comparado, *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Tomo VII, Argentina, Editorial Bibliografía Argentina, 1968. Pág. 40.

vigentes, descubrir los principios fundamentales relativos y el fin de las instituciones jurídicas y coordinarlos en un sistema positivo actual. Comparar para sistematizar es en el fondo la esencia del procedimiento.”⁵⁸

Se concluye en que el Derecho comparado es una disciplina jurídica y no una rama del derecho, que consiste en la investigación jurídica de legislaciones de distintos países y su comparación los unos con otros para llegar a una conclusión que aporte al enriquecimiento jurídico del interesado. En muchas ocasiones, para poder entender el derecho de un país, es necesario investigar la forma en que el mismo derecho se encuentra regulado en otras legislaciones, esto con el objeto de poder realizar un análisis comparativo y extraer información útil para el interesado.

⁵⁸ Derecho comparado, *Ibid.*, Pág. 42.

CAPITULO 2

BREVE RESEÑA SOBRE EL DERECHO REGISTRAL EN GUATEMALA

2.1. Registro General de la Propiedad

2.1.1. Antecedentes

El Doctor Nery Roberto Muñoz⁵⁹ establece que durante la colonia no existió la figura del Registro de Propiedad, aunque si existen documentos antiguos donde los reyes expedían documentos de propiedad sobre tierras conquistadas. En la época post colonial únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble el cual estaba a cargo de las jefaturas de policías.

El autor Jorge Lujan Muñoz, establece que *“Es casi seguro que la fundación de la ciudad de Santiago de Guatemala y la reunión del primer cabildo tuvieron lugar el día 27 de julio de 1524. En esta primera acta aparece actuando el primer escribano: Alonso de Reguera.”*⁶⁰ Por lo que es el primer escribano en Guatemala quien cumplía una función básica notarial en la cual incluía actuaciones registrales.

Nery Roberto Muñoz⁶¹ continua indicando que en Guatemala existió un registro de hipotecas el cual se instauró en el año 1768 por el Rey Don Carlos III, el cual se denominó *“Oficio de hipotecas”*, dicho registro no era propiamente un registro de inmuebles, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre inmuebles, aunque considera a esta figura como el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad en Guatemala. Es hasta el año de 1877 durante el gobierno de Justo Rufino Barrios se fundó el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de *“Toma de Razones Hipotecarias”*. Inicialmente fue dividido en seis Registros ubicados en los departamentos de Guatemala,

⁵⁹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Derecho registral inmobiliario Guatemalteco*, Guatemala: Infoconsult Editores, 2009. Pág. 54, Segunda edición.

⁶⁰ Luján Muñoz, Jorge, *Los escribanos En Las Indias Occidentales*, Guatemala: Editorial Unión Tipográfica, 1977. Pág. 77, Segunda edición.

⁶¹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Op. Cit.* Pág. 55.

Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos. Por anomalías en dichos registros en ese mismo año se redujeron únicamente a tres registros ubicados en Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango. En el año de 1936 se dejaron únicamente dos registros, el de Guatemala y el de Quetzaltenango.

2.1.2. Marco legal

En el caso de Guatemala el marco legal donde se encuentra regulado el derecho registral es, fundamentalmente, en la Constitución Política de la República en su artículo 230. A la fecha no se ha emitido leyes específicas para regular el Registro o el derecho registra. El Código Civil regula el Registro General de la Propiedad en el Libro IV, de los artículos 1124 al 1250. Actualmente el reglamento vigente es el Acuerdo Gubernativo 30-2005 de 27 de enero de 2005 el cual fue reformado en su artículo 40 por el acuerdo Gubernativo 160-2005 de fecha 6 de mayo de 2005. En el mismo sentido se manifiestan Nery Roberto Muñoz y Roberto Muñoz Roldan⁶² al indicar la falta y necesidad de normas especiales en materia registral.

Por su parte, María Teresa Bográn indica que *“Las principales Leyes que rigen el Registro General de Guatemala son: La Constitución Política, específicamente en su artículo 230, el Código Civil, el reglamento del Registro y varios acuerdos gubernativos como el 1061-88, que contiene el arancel general para los Registros de la Propiedad, el cual ha sido en algunas partes modificado.”*⁶³ Debe tomarse en cuenta que el arancel vigente se encuentra en el acuerdo Gubernativo 160-2005 de fecha 6 de mayo de 2005 y no en el 1061-88 por haber sido derogado.

Por lo tanto se puede afirmar que en Guatemala no existen leyes especiales en materia registral y que el registro aún se encuentra regulado principalmente por lo establecido en el Código Civil.

⁶² Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.cit.*, Págs. 85, 86 y 87.

⁶³ Bográn, María Teresa. *Op.cit.*, Pág. 45.

2.1.3. Distribución Geográfica

Actualmente la República de Guatemala cuenta únicamente con dos registros, uno con sede en la ciudad de Guatemala y otro en la ciudad de Quetzaltenango. Asimismo cuenta con oficinas en Escuintla, Zacapa, Alta Verapaz, Petén, Chiquimula, Jutiapa y Suchitepéquez.

El Registro que tiene su sede en la Ciudad de Guatemala es el denominado como Registro General de la Propiedad de la zona central. El ubicado en la Ciudad de Quetzaltenango es denominado como Segundo Registro General de la Propiedad. Los demás establecimientos son oficinas de atención al usuario, quienes deben actuar en forma coordinada con el registro. Es importante citar lo regulado en el artículo 1216 del Código Civil el cual establece que *“El registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la Propiedad.”*⁶⁴ Por lo que el Registro General de la Propiedad de la Zona Central tiene a su cargo el controlar y vigilar al Segundo Registro de la Propiedad.

2.1.4. Estructura Orgánica

Al respecto María Teresa Bográn⁶⁵ indica que el Registro es una dependencia del Poder Ejecutivo, específicamente del Ministerio de Gobernación, el nombramiento de los Registradores los hace el presidente de la República. El Registrador cobra honorarios por cada inscripción, certificación u cualquier otra operación, honorarios que son repartidos con el operador.

⁶⁴ Enrique Peralta Azurdia, Código Civil, Decreto 106, Emisión: 1963. Art. 1216.

⁶⁵ Bográn, María Teresa, *Derecho registral en Centroamérica y Panamá*, San Jose, Costa Rica: Corte Suprema de Justicia, 1996. Pág. 46.

La Organización del Registro se compone por un Registrador auxiliar en la Secretaría general y auxiliar Administrativo; departamento de contabilidad, recepción y tesorería; departamento jurídico y secciones de operadores, certificadores y exhibidores de libros.

La máxima autoridad en materia registral es el Registrador General de la Propiedad, el Código Civil indica al respecto en su artículo 1255 lo siguiente: “*Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.*”⁶⁶.

2.1.5. Libros del registro

Al respecto el Código Civil en su artículo 1220 establece que “*En los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales: 1°. De entrega de documentos; 2°. De inscripciones; 3°. De cuadros estadísticos; y 4°. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.*”⁶⁷ Es importante destacar que si bien se siguen llevando los mismos libros, en la actualidad se encuentran totalmente digitalizados.

2.1.6. Competencia del registro

En cuanto a la competencia del Registro de la propiedad el Código Civil en su artículo 1124 establece que “*El registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyen de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias*”⁶⁸ Asimismo el artículo 1185 establece que “*En el registro de la Propiedad se*

⁶⁶ Enrique Peralta Azurdia. *Op cit.*, Art. 1255.

⁶⁷ *Ibid.*, Art.1220.

⁶⁸ *Ibid.*, Art. 1124.

llevarán por separado los registros siguientes: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, de minas e hidrocarburos de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales. También se llevarán los registros de la prenda común, de la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.”⁶⁹

En cuanto a lo antes indicado Es importante destacar que actualmente existe un Registro de garantías mobiliarias el cual es una institución aparte y que vino a modificar la competencia del registro de la propiedad. Incluso la Ley de garantías mobiliarias en su artículo 78 menciona que en las disposiciones legales en que se haga alusión a la prenda, debe entenderse que se refiere a una garantía mobiliaria. Incluso el artículo 42 menciona que en dicho registro se inscriben toda clase de garantía mobiliaria a excepción de los vehículos automotores. Esto es muy interesante, porque quiere decir que cualquier derecho real sobre un bien mueble identificable (a excepción de vehículos automotores) debe ser inscrito en el Registro de garantías mobiliarias y no en el registro de la propiedad.

2.1.7. Principios registrales

Por no ser el derecho registral en Guatemala el objeto del presente trabajo, más bien siendo el estudio de los registros en Centro América, México, Argentina y España, únicamente se citará un extracto de la norma inspirada en cada principio registral, siendo estos los siguientes,

⁶⁹ *Ibid.*, Art. 1185.

Rogación

En cuanto al principio de rogación, este se encuentra plasmado en el artículo 1127 del Código Civil, el cual indica que *“La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.”*⁷⁰

Legalidad

El principio de legalidad se encuentra regulado en el artículo 1128 del Código Civil, el cual establece que *“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.”*⁷¹

Inscripción

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 1130 del Código Civil el cual establece que *“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.”*⁷²

Especialización

El principio de especialización se encuentra plasmado en el artículo 1131 del Código Civil, el cual establece que *“Toda inscripción expresará: 1°. Si la finca es rústica o urbana, su*

⁷⁰ *Ibid.*, Art. 1127.

⁷¹ *Ibid.*, Art. 1128.

⁷² *Ibid.*, Art. 1130.

ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere.(...) 2°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4°. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste; 5°. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato; 6°. El juez, funcionario o notario que autorice el título; 7°. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; (...)"⁷³

Prioridad

Este principio se encuentra regulado en los artículos 1141 y 1142 los cuales establecen respectivamente lo siguiente “*Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro.*”⁷⁴ Por su parte el artículo 1142 indica que “*Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro.(...)"⁷⁵*

⁷³ *Ibid.*, Art. 1131.

⁷⁴ *Ibid.*, Art. 1141.

⁷⁵ *Ibid.*, Art. 1142.

Inoponibilidad

En cuanto al principio de Inoponibilidad registral el Código Civil en su artículo 1148 indica que *“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.”*⁷⁶

Publicidad

El principio de publicidad se encuentra plasmado en el artículo 1124 del Código Civil el cual indica que *“El registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”*⁷⁷

Autenticidad

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 1129 del Código Civil el cual establece que *“En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador.”*⁷⁸

Por lo que dentro de la normativa legal en materia registral, existen normas positivas que regulan los principios de publicidad, rogación, legitimación, prioridad, Inoponibilidad, legalidad e inscripción. Es interesante lo regulado en cuanto al principio de Inoponibilidad, el cual se encuentra plasmado en el artículo 1148 del Código Civil, antes citado. Ya que en el se establece en forma clara el sistema registral declarativo, al indicar que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por lo que el derecho u obligación es preexistente pero solo crea efectos entre las partes y debe

⁷⁶ *Ibid.*, Art. 1148.

⁷⁷ *Ibid.*, Art. 1124.

⁷⁸ *Ibid.*, Art. 1129.

ser inscrito para que pueda hacerse valer ante terceros, quienes son los que no han intervenido como parte en el acto o contrato. Puede decirse que es un efecto de la publicidad, y esto porque el acto de inscripción hace que cualquier persona pueda enterarse de lo inscrito.

2.1.8. Medios de impugnación

En cuanto a los recursos que el interesado puede hacer valer contra la denegatoria, suspensión de anotación, cancelación o inscripción de documentos presentados en el registro, el Código Civil en su artículo 1164 establece que el interesado puede ocurar en la vía de los incidentes al registrador ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de su circunscripción departamental.

Como solamente existen dos registros situados en los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango, los Jueces Primera Instancia del Ramo Civil de dichos departamentos son los competentes para conocer del recurso. Es interesante observar que es un recurso de tipo judicial, denominado "*Ocurso*". Como se indicó anteriormente el ocurso consiste en un recurso de tipo judicial en contra del Registrador de la Propiedad ante un juzgado de primera instancia civil el cual se tramita en la vía de los incidentes (Audiencia de dos días al Registrador, apertura a prueba por el plazo de ocho días si existen cuestiones de hecho que dilucidar y resolución mediante auto dentro de los tres días siguientes) El cual si fuese declarado con lugar, ordenará al Registrador a efectuar la inscripción reclamada.

Para concluir con el tema, se considera importante el mencionar que en la práctica diaria cuando un documento es suspendido o rechazado y el interesado la considera injusta, usualmente recurre al Registro, solicitando la reconsideración del caso o la recalificación. Ya si este no prospera se acude al ocurso antes explicado.

2.1.9. Sistema registral

El sistema que se utiliza en Guatemala, en cuanto a su forma de inscripción, es el de Folio Real, con una función calificadora mínima, ya que limita a la formación del documento y a la calificación Fiscal y con una técnica manual. Recordando que este sistema registral consiste en que se crea un asiento para la finca y no para la persona, en Guatemala se abre un asiento registral para matricular la finca independientemente de quien sea el propietario. En cuanto a los efectos de inscripción es declarativo ya que si bien el derecho existe es necesaria su inscripción para poderlo hacer valer ante terceros. El artículo 1127 del Código Civil indica que la finalidad de realizar una inscripción es asegurar un derecho (derecho que ya existe) en contraposición al sistema constitutivo en el que el derecho nace con la inscripción. En el mismo sentido se manifiesta María Teresa Bográn⁷⁹ al indicar que en Guatemala se cuenta con un sistema declarativo y de folio real.

2.2. Registro de garantías mobiliarias

2.2.1. Antecedentes

Existe desde hace varios años, una tendencia mundial a crear registros especializados, entre los que están los de garantías mobiliarias. Por ello el Banco de Guatemala a partir del año dos mil, realizó un paquete de propuestas para llegar a un consenso entre los diversos sectores económicos. Este paquete de leyes tenía como objetivo el modernizar y volver más eficiente el proceso de intermediación financiera del país. El Ministerio de Economía conjuntamente con otros agentes financieros del país, tales como el Banco de Guatemala, y la Superintendencia de Bancos, iniciaron un proceso de consulta para formular un proyecto de ley que respondiera a las tendencias mundiales y que permitiera a los pequeños empresarios ser más competitivos de cara a la apertura comercial que a la fecha vive Guatemala. Un tema importante que se tomó en cuenta, fue la aprobación

⁷⁹ *Ibid.*, Pág. 46.

del Convenio DR-CAFTA, ya que el sector de la producción estaba consciente que los empresarios (micro, pequeños y medianos) debían entrar a competir en igualdad de condiciones con los empresarios de la región y de otros Estados, ya que el obtener facilidades de acceso al crédito a través de garantías reales era y sigue siendo un factor determinante para la organización de los empresarios pequeños y medianos del país. Por ello se creó el Registro de garantías mobiliarias.

2.2.2. Marco Legal

El registro en cuestión encuentra su fundamento legal en el decreto número 51-2007 del Congreso de la República y en su respectivo Reglamento del registro de garantías mobiliarias, contenido en el Acuerdo gubernativo No. 386-2008.

2.2.3. Estructura Orgánica

El registro de garantías mobiliarias es una dependencia del Ministerio de Economía. Su autoridad superior es el Registrador, quien tiene las funciones que le asigna el reglamento. Este Registrador es nombrado por el Presidente de la República de una terna propuesta por el Ministerio de Economía. También existen subregistradores quienes son nombrados mediante acuerdo ministerial emitido por el Ministerio de Economía. Esta afirmación encuentra su fundamento legal en los artículos 17, 18 y 19 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

2.2.4. Competencia del registro

Dentro del Decreto 51- 2007, se establece una innovación en cuanto a los entes que pueden ser objeto de pignoración y registro. Según el Artículo tres de la citada Ley, existen tres categorías sobre las que pueden constituirse:

a. La primera comprende bienes corporales; es decir, los que son tangibles y pueden ser percibidos por los sentidos; bienes incorporeales, que no contienen un carácter real, sino consisten en derechos, rentas y propiedad de tipo intelectual; y finalmente bienes derivados, que son los que se obtienen de otros originalmente gravados como frutos nuevos, entre otros.

b. La segunda categoría se refiere a los inmuebles por incorporación, como las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente, las cañerías conductoras de agua, gas, electricidad entre otras. Éstos se consideran muebles por naturaleza, en virtud de ser insertos en forma permanente y material al inmueble que es el suelo. Éstos son, como lo llama la clasificación, incorporados. Crean una ficción jurídica del legislador, transformándose en inmuebles. También dentro de esta categoría se encuentran los inmuebles por destino. La ficción legal, los convierte en ellos, y como ejemplo de éstos se encuentran todos los objetos que están reservados al uso o beneficio de un bien raíz, aunque puedan separarse de él sin detrimento o depreciación, como el cableado eléctrico, los ascensores de un hotel o las parabólicas de una casa de habitación. Su fundamento legal lo encontramos en los Artículos 445, 447 y 449 del Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106.

c. La tercera clasificación, hace mención a los derechos sobre los que recaen los bienes muebles corporales, incorporeales o derivados, y los inmuebles por incorporación o por destino. Como ejemplo podemos mencionar un usufructo sobre el que recae determinado bien mueble. Es importante hacer mención que la constitución de ellos puede ser sobre los presentes y futuros. Es decir, sobre los que existen en el momento determinado de la constitución de la garantía o sobre los que en un tiempo no muy lejano existirán en la realidad. Sin embargo, la aplicación de la garantía mobiliaria no finaliza aquí. El concepto

de la misma se amplía profundamente en su contenido, pues la Ley nos concede la utilización de ella sobre contratos, pactos o cláusulas utilizados para garantizar obligaciones de bienes muebles. Para este efecto, la parte final del Artículo tres de la Ley regula lo siguiente “venta con reserva de dominio, fideicomisos en garantía, prenda flotante de establecimiento comercial, descuento de créditos, cuentas por cobrar, arrendamiento financiero o leasing financiero entre otros.”

2.2.5. Principios por los que se rige

Publicidad

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 11 de la Ley de Garantías mobiliarias la cual establece “*En caso de garantía mobiliaria sin posesión, el contrato por el cual se constituye deberá constar por escrito y surtirá efectos entre las partes, salvo pacto en contrario, desde el momento de su firma; frente a terceros surtirán efectos desde el momento de su publicidad.*” En ese mismo sentido el artículo 15 del mismo cuerpo legal indica “*Se le dará publicidad a una garantía mobiliaria, cualquiera que fuera la naturaleza de los bienes que afecta: por medio de su inscripción registral o por la entrega de los bienes muebles en garantía al acreedor garantizado o a un tercero designado por éste quien tendrá la posesión o control de los mismos, de conformidad con la presente ley.*”⁸⁰

Es importante destacar que la ley en cuestión regula dos tipos de garantías mobiliarias, estas son con posesión y sin posesión. En cuanto a la garantía con posesión el bien dado en garantía queda en poder del acreedor garantizado, por lo que no es necesario un contrato por escrito, en cambio en la garantía sin posesión si es necesario que conste por escrito para que el mismo pueda ser inscrito en el registro ya que de lo contrario no quedaría prueba alguna de su existencia.

Ver contenido relacionado en los artículos 19 y 32 de la Ley de garantías mobiliarias.

⁸⁰ Congreso de la República, Ley de garantías mobiliarias, decreto 51-2007, emisión: 2007. Art. 11.

Oponibilidad

El principio de oponibilidad se encuentra plasmado en el artículo 15 de la ley de garantías mobiliarias el cual establece que *“Los derechos conferidos por la garantía mobiliaria serán oponibles frente a terceros sólo cuando se ha cumplido con el requisito de publicidad.”*⁸¹

Inscripción

Este principio también se encuentra regulado dentro del citado artículo 15 de la ley de garantías mobiliarias la cual en su parte conducente indica que *“(…)Se le dará publicidad a una garantía mobiliaria, cualquiera que fuera la naturaleza de los bienes que afecta: por medio de su inscripción registral o por la entrega de los bienes muebles en garantía al acreedor garantizado o a un tercero designado por éste quien tendrá la posesión o control de los mismos, de conformidad con la presente ley.”*⁸²

Prioridad

El principio de prioridad registral se encuentra plasmado en el artículo 17 de la ley de garantías mobiliarias la cual establece que *“La publicidad de la garantía mobiliaria prioritaria se constituye por medio de la inscripción del formulario registral, que haga referencia al carácter prioritario especial de esta garantía y que describa los bienes gravados por categoría sin necesidad de descripción pormenorizada.”*⁸³

Legitimación

Este principio se encuentra plasmado dentro del artículo 42 de la ley de garantías mobiliarias la cual establece que *“Estarán legitimados para solicitar la inscripción de la constitución de una garantía mobiliaria, a través del formulario registral respectivo: el acreedor garantizado, el deudor garante, cualquier persona autorizada por ellos en la forma que señala esta ley, o si fuera el caso, el notario que autorizó el contrato de garantía*

⁸¹ *Ibid.*, Art. 15.

⁸² *Loc cit.*,

⁸³ *Ibid.*, Art. 17.

o que hubiera legalizado las firmas de las partes en el mismo, quien solo requerirá una carta poder.”⁸⁴

Prelación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 54 de la ley de garantías mobiliarias la cual establece que *“La prelación de una garantía mobiliaria se determina por el momento de su publicidad. La garantía mobiliaria confiere al acreedor garantizado el derecho de perseguir los bienes dados en garantía y sus derivados, con el propósito de ejercitar los derechos inherentes a la misma.”⁸⁵*

Por lo que dentro del marco legal en materia de garantías mobiliarias se encuentran plasmados los principios de publicidad, prioridad, prelación, legitimación, prelación, inscripción y oponibilidad. Es interesante el observar los efectos de la inscripción y por ende publicidad de las garantías procesales ya que al hacerse se confiere al acreedor garantizado el derecho de perseguir legalmente los bienes dados en garantía y obtener la ejecución de los mismos.

2.2.6. Impugnaciones

Dentro del Decreto 51-2007 Ley de garantías mobiliarias, no se contempla medios de impugnación alguno. Por ello y debido a que el Registro es una dependencia pública del Ministerio de Economía, el recurso que procede el recurso de revocatoria, el cual se encuentra contenido en el artículo 7 del decreto 119-96 denominada Ley de lo Contencioso Administrativo. Este es un recurso de tipo administrativo el cual es conocido y resuelto por la autoridad superior en este caso el Registrador.

⁸⁴ *Ibid.*, Art. 42.

⁸⁵ *Ibid.*, Art. 54.

2.2.7. Sistema Registral

El Registro de garantías mobiliarias en cuanto a su forma de inscripción es el de folio personal, en el cual se crea un registro por persona y en el mismo se inscriben todas las garantías mobiliarias en la que tenga derechos u obligaciones. Esta afirmación, encuentra su fundamento legal en el artículo 7 del Reglamento, el cual establece que “El Registro se organizará bajo un sistema de folio personal en atención a la persona del deudor, tomando como base el número de identificación que asignará el SRGM.” SRGM significa Sistema del Registro de Garantías Mobiliarias. En cuanto a sus efectos de inscripción, es de tipo declarativo, ya que la obligación o mejor dicho la garantía mobiliaria existe desde antes de su inscripción, pero la misma es necesaria si se desea que sea oponible contra terceros y que pueda ser ejecutable.

CAPITULO 3

LEGISLACIÓN COMPARADA

Para poder realizar un mejor análisis comparativo entre los distintos registros de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España es necesario exponer los aspectos básicos de la regulación registral en dichos países. En cada uno de ellos se expone en forma breve los antecedentes del registro, su regulación legal, su estructura geográfica, su estructura orgánica, competencia del registro, principios por los que se rige, recursos o medios de impugnación, sistema registral y una breve reseña sobre la existencia de un registro de garantías mobiliarias.

3.1. El Salvador

3.1.1. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

3.1.1.a. Antecedentes

El origen y la evolución que ha tenido el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas en El Salvador comienzan a partir de la consolidación de la Colonia. Anteriormente todo lo relativo al Registro de Propiedad era controlado por los cabildos o ayuntamientos que eran los entes encargados de la dirección de los municipios y estaban sujetos a la autoridad de los Magistrados nombrados por el consejo de indios y del Representante personal del monarca español. El Registro de la Propiedad nace a raíz de una serie de factores económicos, sociales y políticos, que fortalecieron la necesidad de proteger el derecho de propiedad, se recibió una gran influencia por parte de la economía mundial, del liberalismo y capitalismo moderno a quienes les interesaba el consolidar una institución, que llevara un registro de su riqueza inmobiliaria que sentaría las bases para implementar un sistema financiero fuerte, es por ello que en esta primera etapa de la Historia del Registro de la Propiedad, que se inicia con las llamadas Notarias, creadas en el título tercero de libro cuarto del Código Civil decretado el 23 de agosto de 1859, y que

entró en vigencia en mayo de 1860, en estos tiempos el propio Notario Público era que llevaba un registro personal de las propiedades. Años después el 26 de Mayo de 1881, nace a la vida Jurídica el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas como una institución novedosa, y protectora de las propiedades de la clase pudiente del país, estableciendo así el Registro Inmobiliario.⁸⁶

En el año de 1947 se observaron problemas de atraso y mora en la inscripción de documentos presentados a las oficinas registrales, generando retrasos e inseguridad jurídica al interesado, debido a esto y por la gran demanda, en el año de 1986 se crea el Centro Nacional De Registros, como un órgano director y rector del que hacer registral.⁸⁷

3.1.1.b. Regulación Legal

El Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca encuentra su fundamento legal en las siguientes normas:

- a) Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador; Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Decreto número 292; Emisión: 1986.

⁸⁶ Corte Suprema de Justicia, Biblioteca Judicial “Dr. Ricardo Gallardo”, García Pérez, Ena Lilian y otros, Universidad de El Salvador, Alternativa Registral al Problema Ecológico, El Salvador, 1995, Disponible en: <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/3db6532d39e032fd06256b3e006d8a73/3617918c7cead9f70625791100510b02?OpenDocument>, Fecha de consulta: 12/12/2014.

⁸⁷ Universidad de El Salvador, Calderón Lovos, Luisa Margarita y otros, Efectividad de la aplicación de la Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro. Agosto 2004 - Agosto 2005, El Salvador, 2007, Disponible en: <http://ri.ues.edu.sv/4738/1/EFFECTIVIDAD%20DE%20LA%20APLICACION%20DE%20LA%20LEY%20DE%20PROCEDIMIENTOS%20UNIFORMES%20PARA%20LA%20PRESENTACION%20DE%20INSTRUMENTOS%20EN%20EL%20REGISTRO%20DE%20LA%20PROPIEDAD%20RAIZ%20E%20HIPOTECA.pdf>, Fecha de consulta: 01/15/2015.

- b) Presidente de la República de El Salvador; Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Decreto número 24; Emisión: 1986.
- c) Asamblea Legislativa; Código Civil, Decreto Legislativo número 699, del 20 de Octubre de 1993; Emisión:1993.
- d) Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de Comercio y de Propiedad Intelectual, Decreto 257; Emisión: 2004.

Es evidente que en El Salvador el derecho en materia registral se encuentra regulado en varias normas especiales, no únicamente en lo que establece su Código Civil.

3.1.1.c. Estructura geográfica

La estructura geográfica del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca encuentra su fundamento legal en las siguientes normas jurídicas vigentes, siendo la primera la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto N° 292. Y El Reglamento De La Ley De Reestructuración Del Registro De La Propiedad Raíz E Hipotecas. En ese sentido la primera de ellas indica en su artículo 2 que *“El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como institución estatal, es uno. Administrativamente depende del Ministerio de Justicia, siendo el Director General de Registros, el Jefe de la Institución. Habrá en cada uno de los departamentos en que está dividido el territorio nacional, una oficina Registral a cargo de un Registrador Jefe. Estas oficinas dependerán directamente de la Dirección General de Registros. Los límites jurisdiccionales de cada oficina, salvo las excepciones que contempla esta ley y su reglamento, serán los mismos del respectivo departamento o departamentos que comprenda. El Órgano Ejecutivo en el*

Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros, queda facultado para formar secciones de dos o más departamentos, según conviniere a la prestación de un buen servicio. Además de lo prescrito en los anteriores incisos, el Reglamento establecerá la organización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.”⁸⁸

Siguiendo el mismo sentido el Reglamento de mérito establece en su artículo 2 que *“El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, como institución estatal, es uno. Habrá en cada uno de los departamentos en que está dividido el territorio nacional, una oficina registral a cargo de un Registrador Jefe. Estas oficinas dependerán directamente de la Dirección General de Registros.”⁸⁹*

Por lo que en El Salvador el registro de la propiedad depende del organismo ejecutivo, por medio del ministerio de justicia. Es importante resaltar que existen registros en cada uno de los departamentos del país, una forma de descentralizar el registro, como se verá a continuación todos los registros funcionan bajo un órgano centralizado denominado Centro Nacional de Registros en vez de la Dirección General de Registros, institución que ya no existe actualmente.

3.1.1.d. Estructura orgánica

En la República de El Salvador se cuenta con el Centro Nacional de Registro el cual es un registro centralizado siendo el superior jerárquico en materia registral, al respecto la ley en su artículo 2 establece que *“El Centro será el encargado de asumir oportunamente las facultades y atribuciones que las leyes confieren a la Dirección General de Registros, incluyendo el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro de Comercio; y al*

⁸⁸ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Decreto número 292; Emisión: 1986. Art.2.

⁸⁹ Presidente de la República de El Salvador; Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Presidente de la República de El Salvador, Decreto número 24, Emisión: 1986. Art. 2.

Instituto Geográfico Nacional; actividades consideradas de interés nacional, por garantizar la seguridad jurídica sobre la propiedad y/o los derechos ciudadanos.”⁹⁰

En cuanto a la autoridad superior se regula que “*Art. 26.- El Director General de Registros es el jefe de la Institución (...).*”⁹¹ En cuanto al personal del registro la ley regula que se contempla los siguientes cargos – Subdirector General de Registros (Artículo 28); El Registrador Jefe (Artículo 30); Los Registradores Auxiliares (Artículo 32); Registrador Certificador (artículo 34); Jefe de la unidad administrativa (artículo 35); Jefes de Unidad (artículo 36); Sub-jefes de Unidad, (artículo 37); Personal Auxiliar y subalternos (artículo 38).⁹²

El Centro Nacional de Registros es un órgano centralizado que tiene como función principal el de liderar y coordinar los registros en El Salvador, con el objeto de otorgar un mejor servicio a los interesados. También es importante destacar que dicho órgano reemplazó a la antigua Dirección General de Registros.

3.1.1.e. Competencia del registro

El Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca tiene como ámbito de competencia el regular el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afecten, aprovechando las técnicas modernas para la conservación y resguardo de la información.⁹³

⁹⁰ Presidencia de la República, Ley del Centro Nacional de Registros, Decreto Ejecutivo N° 62 de fecha 5 de diciembre de 1994; Emisión: 1994. Art. 2.

⁹¹ *Ibid.*, Art. 26.

⁹² Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas. *Op.cit.*, Arts. 28, 30, 32, 34, 35, 36, 37 y38.

⁹³ Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas. *Op.cit.*, Art.1.

3.1.1.f. Principios por los que se rige

En cuanto a los principios registrales se debe tomar en cuenta que muchos de ellos no se encuentran regulados en forma expresa, pero si es cierto que se pueden encontrar una norma que regule el contenido del principio; al respecto el reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas en su artículo 39 establece que *“Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, el Registro deberá observar en sus procedimientos el cumplimiento de los principios generales que rigen el derecho registral.”*⁹⁴ Los principios registrales que en efecto se encontraron plasmados en la legislación son los siguientes.

Rogación

Regulado en el Artículo: 678 C.C. *“La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el Derecho que se trata de inscribir o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el que presenta el documento, tiene poder o encargo para este efecto”*⁹⁵. En el mismo sentido lo regula el Art.40 de la Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Presidente de la República de El Salvador, Decreto número 24.

Prioridad

Este principio se encuentra regulado en los artículos 680 y 712 C.C. Artículo 680 C.C. *“Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros si no mediante la Inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efectos contra ellos desde la fecha de la presentación del Título al Registro.”*⁹⁶ El Artículo 712 C.C., expresa: *“De varias inscripciones y si fueren de una misma fecha se entenderá a la hora de la presentación del Título respectivo en el Registro. Salvo que se refieran a un mismo inmueble que esté proindiviso y que así conste en las escrituras respectivas, en cuyo caso todas ellas*

⁹⁴ Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas. *Op.cit.*, Art.

⁹⁵ Asamblea Legislativa; Código Civil, Decreto Legislativo número 699, del 20 de Octubre de 1993; Emisión: 1993. Art. 678.

⁹⁶ *Ibid.*, Art. 680.

*tendrán la misma fuerza y no habrá preferencia alguna.*⁹⁷ Asimismo en el artículo 41 de la Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Presidente de la República de El Salvador, Decreto número 24. Se hace mención de este principio.

Especialidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 688 del Código Civil el cual indica que *“Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes: 1- La naturaleza, situación y linderos de los Inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el Derecho que debe inscribirse; y su medida superficial. También expresará su nombre, número si constare del título. 2- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y carga de cualquier especie del Derecho que se inscribe”*.⁹⁸ En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Presidente de la República de El Salvador, Decreto número 24.

Tracto Sucesivo

El Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas indica en su artículo 43 que *“De acuerdo al principio de tracto sucesivo, en el Registro se inscribirán, salvo las excepciones legales, los documentos en los cuales la persona que constituye, transfiera, modifique o cancele un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en documento fehaciente inscrito. De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo inmueble, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.”*⁹⁹

⁹⁷ *Ibid.*, Art. 712.

⁹⁸ *Ibid.*, Art. 688.

⁹⁹ Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas. *Op.cit.*, Art.43.

Legalidad

El Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas indica en su artículo 44 que *“Conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.”*¹⁰⁰

Publicidad

Se encuentra plasmado en el artículo 675 del Código Civil el cual indica *“El Registro es público y puede ser considerado por cualquier persona.”*¹⁰¹ En ese mismo sentido su pronuncia el Art. 47 de la Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Presidente de la República de El Salvador, Decreto número 24.

Fe Pública Registral

El Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas en su artículo 46 establece que *“En beneficio de todo titular de derechos inscritos en el Registro, la fe pública registral protege la apariencia jurídica que muestran sus asientos, contra impugnaciones basadas en la realidad jurídica extra registral. La declaración judicial de nulidad de una inscripción, no perjudicará el derecho que con anterioridad a esa declaración haya adquirido una persona que no ha sido parte en el contrato inscrito.”*¹⁰²

Seguridad Jurídica

Este principio lo encontramos plasmado en los artículos: 667 inciso primero y 638 inciso primero ambos del Código Civil. Artículo 667 inciso Primero: *“La tradición del dominio de los Bienes Raíces y los Derechos Reales constituidos en ellos, salvo las excepciones*

¹⁰⁰ *Ibid.*, Art. 44.

¹⁰¹ Código Civil. *Op.cit.*, Art.675.

¹⁰² Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raiz e Hipotecas. *Op.cit.*, Art.46.

legales se efectuará por medio de un instrumento público, en el que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o Contrato y para que surta efectos contra terceros, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.”¹⁰³

Legitimación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 695 del Código Civil el cual establece que *“Ninguna inscripción se hará en el Registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo Registro, que la persona que constituye o transfiere el derecho, tiene facultad para ello.”¹⁰⁴*

Por lo tanto, en la Legislación Salvadoreña se encuentran plasmados dentro de su ordenamiento jurídico los principios registrales de Rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, legalidad, publicidad, fe pública registral, seguridad jurídica y legitimación. Lo cual no significa que los demás principios registrales no sean aplicables. Es de resaltar la forma en que regula el principio de especialidad en el artículo 688 del Código Civil al indicar que se registrara el nombre de la finca si tuviere. Quiere decir que la finca inscrita puede ser ubicada dentro del registro por el nombre de la misma.

3.1.1.g. Recursos

La Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de, Comercio y de Propiedad Intelectual, en su artículo 17 establece que el recurso que procede contra el registro es el recurso de revisión, estableciendo que deben de cumplirse algunos requisitos para ser procedente siendo estos que el instrumento debe

¹⁰³ Código Civil. *Op.cit.*, Art.667.

¹⁰⁴ *Ibid.*, Art. 695.

contener observaciones, o se hubiere denegado su inscripción, únicamente pueden interponerlo los interesados que tengan legitimidad, dentro del plazo de tres días hábiles.

Se interpone ante el registrador que ha pronunciado la resolución, exponiendo las causas que motivan el recurso y su fundamento legal. El registrador, con la sola vista de la solicitud, la admitirá, señalando día y hora para que el recurrente se presente a alegar su derecho, asentándose en acta sus alegatos y el resultado de la audiencia.¹⁰⁵ En el mismo sentido se encuentra regulado en la Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Presidente de la República de El Salvador, Decreto número 24.

Por lo tanto el recurso de revisión es un medio de impugnación de naturaleza administrativo que tiene toda persona que esté en desacuerdo con una resolución del registrador, asimismo es un medio de impugnación horizontal ya que el mismo registrador que resolvió es el que conoce y resuelve.

3.1.1.h. Sistema registral al cual pertenece

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador con relación a los efectos del registro sigue el sistema declarativo. Se llega a esta conclusión porque el efecto de la inscripción consiste en dar publicidad al derecho inscrito y con ello poder ser oponible ante terceros. Lo cual quiere decir que el derecho existe anteriormente a la inscripción al contrario del sistema constitutivo, el cual para que el derecho se perfeccione debe ser inscrito. Asimismo se ha rodeado la inscripción de un sin número de garantías que vuelven tal sistema lo suficientemente efectivo. De allí que las inscripciones que se hacen merecen la confianza de quienes tratan de adquirir algún derecho.

¹⁰⁵ Asamblea Legislativa; Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de , Comercio y de Propiedad Intelectual; Emisión: 2004. Art. 17.

La inscripción se realizan de acuerdo al sistema de folio real, es decir en razón de cada inmueble no de cada propietario. Por lo que se registran de forma unitaria todos los negocios jurídicos que se realizan con una determinada finca. Se llega a esta conclusión ya que en el registro se apertura una matrícula para la finca, dentro de la cual se inscribe al propietario y todas las modificaciones que pudiera tener. En ese sentido la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca establece en su artículo 5 que *“Adoptase el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.”*

3.1.2. Registro de garantías mobiliarias

3.1.2.a. Antecedentes

Con fecha 14 de octubre del año 2013, se aprobó la nueva Ley de Garantías Mobiliarias, mediante el decreto No. 488 de la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, por ser tan novedosa y reciente aún no cuenta con su reglamento respectivo y si bien ya esta vigente aún no es positiva. Por ello el estudio se limitará a lo regulado en la ley antes indicada.

3.1.2.b. Regulación legal

- a)** Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Garantías Mobiliarias; Decreto No. 488; Emisión: 2013.

3.1.2.c. Distribución geográfica

Aún no se encuentra operando y no tiene un reglamento vigente.

3.1.2.d. Estructura orgánica

Al respecto, la Ley de Garantías Mobiliarias establece en su artículo 39 que “*El Registro de Garantías Mobiliarias será parte del Centro Nacional de Registros y tendrá por objeto la inscripción de la constitución, modificación, prórroga, extinción y ejecución de garantías mobiliarias y consecuentemente, la publicidad de las mismas.*”¹⁰⁶

3.1.2.e. Libros del registro

En la ley investigada no se hace mención de los libros que llevará el registro. Únicamente indica que será un sistema de folio electrónico personal. Este sistema consiste en que los derechos inscribibles en el registro en cuestión, se registran en una carpeta que contiene todos los derechos inscritos a nombre de una persona natural o jurídica y es electrónico porque ya no utiliza para registrar libros físicos sino electrónicos.

3.1.2.f. Competencia del registro

La ley de la materia establece en su artículo 2 lo siguiente: “*Esta Ley será aplicable a la constitución, registro, publicidad, cancelación o realización de garantías mobiliarias sobre obligaciones de toda naturaleza, presentes o futuras, determinadas o determinables, y a la constitución y ejecución de todo tipo de acciones, derechos u obligaciones sobre bienes corporales, bienes incorporales, cosas mercantiles, derechos, acciones u obligaciones de otra naturaleza que se encuentren garantizadas con bienes muebles o cosas mercantiles.*”¹⁰⁷ Por lo que este registro tendrá competencia para registrar todo lo relacionado a garantías mobiliarias.

¹⁰⁶ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto No. 488; Emisión: 2013. Art. 39.

¹⁰⁷ *Ibid.*, Art. 2.

3.1.2.g. Principios por los que se rige (contenidos en la ley de garantías mobiliarias)

Por ser un registro que tiene más relación con el derecho mercantil que con el derecho civil, únicamente se enumeran los principios registrales y las normas que los contienen¹⁰⁸. Publicidad; artículo 17. Inscripción; artículo 17 y artículo 57. Prioridad; artículo 9, artículo 17 y artículo 56. Inoponibilidad; artículo 17 y artículo 38. Autenticidad; artículo 11. Todas contenidas en Ley de Garantías Mobiliarias antes citada.

3.1.2.h. Impugnaciones

Las mismas indicadas en el título anterior y que se encuentran reguladas en la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de Comercio y de Propiedad Intelectual.

3.1.2.i. Sistema registral al cual pertenece

El sistema registral al cual pertenece el Registro de garantías mobiliarias en cuanto a sus efectos de inscripción es el sistema declarativo y en cuanto a la forma en que se lleva el registro es el del sistema de folio real. Lo antes indicado encuentra su fundamento legal en la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto No. 48.

¹⁰⁸ *Ibid.*, Arts. 9, 11, 17, 38 y 57.

3.2. HONDURAS

3.2.1. Instituto de la propiedad

3.2.1.a. Antecedentes

En el año dos mil cuatro, entro en vigencia la nueva Ley de propiedad, decreto 82-2004, la cual creó el Instituto de la Propiedad, el cual es un ente desconcentrado de la Presidencia de la República. En honduras sucede un caso especial, ya que con la entrada en vigencia de la ley antes mencionada, se creó un Registro Unificado de Propiedad, el cual comprende todos los registros que interesan al presente manual de derechos reales, ya que en el se incluye en Registro de la Propiedad Inmueble, El Registro de Garantías Mobiliarias, y El Registro de la Propiedad Intelectual. Por ello es imperativo el estudio de la Ley de Propiedad como norma principal en la regulación de los Registros en la República de Honduras.

3.2.1.b Regulación legal

1. Corte Suprema de Justicia República de Honduras; Ley de Propiedad, Decreto 82-2004; Emisión: 2004.
2. Consejo Directivo del Instituto de Propiedad; Reglamento de la Ley de Propiedad, Resolución C.D-IP No. 003-2010, del once de marzo de dos mil diez; Emisión: 2010.
3. Congreso Nacional; Código Civil de la república de Honduras; Emisión: 1906.
4. Congreso Nacional; Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto 182-2009; Emisión: 2010.

5. Presidencia de la República; Reglamento del Registro de Garantías Mobiliarias, Acuerdo No. 2074-2010; Emisión: 2010.

3.2.1.c. Competencia del registro

La Ley de Propiedad en su artículo 2 establece que *“Las disposiciones de esta Ley comprenden la propiedad mueble, inmueble, mercantil, intelectual, derechos reales y otros derechos con el propósito de hacer expedito, efectivo, transparente y equitativo todos los negocios jurídicos relativos.”*¹⁰⁹

De lo indicado por el citado artículo, se concluye que el Registro de la Propiedad de la República de Honduras es competente para inscribir todo lo relativo a derechos reales.

3.2.1.d. Organización

Para poder comprender de una mejor manera la organización del registro la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 en su artículo 6 establece que *“El Instituto de la Propiedad (IP) estará integrado por: 1) El Consejo Directivo, como órgano de dirección; 2) Secretaría Ejecutiva; 3) Direcciones Generales; 4) Programa Nacional de Regularización Predial; 5) La Comisión Nacional de Política y Normativa de la Propiedad (CONAPON); 6) La Inspectoría General; y; 7) La Superintendencia de Recursos.”*¹¹⁰

De esto se puede concluir que el superior jerárquico del registro es un órgano colegiado compuesto por un consejo directivo.

¹⁰⁹ Corte Suprema de Justicia, República de Honduras; Ley de Propiedad, Decreto 82-2004; Emisión: 2004. Art.2.

¹¹⁰ *Ibid.*, Art. 6.

3.2.1.e. Registros que dependen del instituto de propiedad

En la República de Honduras, el Instituto de la Propiedad tiene a su cargo ocho registros, los cuales se establecen en el artículo 28 de la Ley de Propiedad que a continuación se citará, tomando como aspecto relevante que tiene bajo su cargo al Registro de Garantías Mobiliarias. *“Todos los registros que dependan del Instituto de la Propiedad funcionan como un Registro Unificado de la Propiedad que incluirá los siguientes: 1) Registro de la propiedad Inmueble: comprenderá los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre ellos; 2) Registro de la Propiedad Vehicular: Comprenderá vehículos automotores, motocicletas y otros similares, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre los mismos; 3) Registro Mercantil: comprenderá las empresas mercantiles bajo la titularidad del comerciantes individuales o sociales, sus hechos o relaciones jurídicas; y, los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre la empresa o sus elementos; 4) Registro de la Propiedad intelectual: comprenderá la propiedad industrial y los derechos de autor y derechos conexos. 5) Registros Especiales: Comprenderá personas jurídicas Civiles, sentencias concesiones y franquicias otorgadas por el Estado, información cartográfica, información geográfica, patrimonio histórico, patrimonio cultural, patrimonio de la humanidad, áreas protegidas, reservas turísticas, condiciones generales de contratación, garantías mobiliarias y otras que el Instituto de Propiedad (IP) cree o incorpore; 6) Registro Asociados: comprenderá registros de algún tipo de propiedad que sean manejados por otros entes u órganos de la administración pública tales como el registro de aeronaves a cargo de la Dirección de Aeronáutica Civil y Registro Marítimo que comprende naves, buques y gravámenes sobre los mismos. 7) Registro de la Propiedad Pecuaría: Comprenderá el ganado mayor y menor, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre los mismos; y 8) Registro de Garantías Mobiliarias: Comprenderá las garantías mobiliarias que se creen y sean susceptibles de la inscripción.”*¹¹¹ En el mismo sentido también lo

¹¹¹ *Ibid.*, Art. 28.

indica el artículo 66 del Reglamento de la Ley de Propiedad, Resolución C.D-IP No. 003-2010, del once de marzo de dos mil diez.

3.2.1.f. Distribución geográfica

La Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 establece en su artículo 3 lo siguiente “*El Instituto de la Propiedad tiene su domicilio en la capital de la República, pudiendo ejercer sus funciones en todo el territorio nacional, al tenor de lo que establece el artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad. A tal efecto el Consejo Directivo, determinará las circunscripciones registrales y demás oficinas o delegaciones regionales, departamentales, municipales o seccionales, ventanillas de recepción y demás modalidades de atención que sean requeridas.*”¹¹² En la actualidad existen varias oficinas y delegaciones regionales, departamentales, municipales y seccionales.

3.2.1.g. Principios registrales generales de Honduras

Los principios registrales de la República de Honduras se encuentran regulados en varios cuerpos normativos, es interesante que cuenta con un artículo que establece de manera literal los principios registrales aplicables siendo este el artículo 25 de la Ley de Propiedad el cual establece que “*El registro tiene por objeto y finalidad garantizar a los usuarios y terceros que las inscripciones y servicios registrales se efectúen bajo los principios de organización eficacia registral, legalidad, prioridad, rogación, obligatoriedad, publicidad, tracto sucesivo, especialidad, celeridad, universalidad y fe pública registral.*”¹¹³ Asimismo en otras normas se encuentran regulados de forma mas específica cada principio, tal como se establece a continuación.

¹¹² *Ibid.*, Art. 4.

¹¹³ *Ibid.*, Art. 25.

Publicidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 26 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 la cual establece *“El registro es público y obligatorio para todos los actos o contratos que mande la ley y rogatorio para los actos y contratos que mande los actos o actos en que conforme al interés de las partes se solicite su inscripción para asegurar y publicitar sus derechos frente a terceros.”*¹¹⁴

Inscripción

Este principio se encuentra regulado en el artículo 27 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 la cual establece *“Toda constitución, cancelación, gravamen, transmisión o transferencia de dominio de bienes de inmuebles y demás derechos reales constituidos sobre los mismos deberá de inscribirse. Mientras esta no se verifica el acto o contrato únicamente produce obligaciones y derecho entre las partes, excepto en el caso de la hipoteca que siempre deberá de registrarse para que surta efectos.”*¹¹⁵

Especialidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 34 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 la cual establece *“El Folio Real de bienes inmuebles incluirá la información siguiente: 1) Numero único de folio real; 2) Número único de catastro o del identificador geográfico del objeto; 3) Naturaleza jurídica del inmueble; 4) La vocación o uso potencial del inmueble; 5) Datos de identificación del titular del derecho; 6) Extensión, condiciones, cargas, afectaciones o limitaciones del derecho que se inscribe; y, 7) El conjunto ordenado de inscripciones y cancelaciones. En el caso de bienes de otra naturaleza, personas jurídicas o actos, demás de los datos anteriores que fuesen aplicables, se describirán sus características singulares.”*¹¹⁶

¹¹⁴ *Ibid.*, Art. 26.

¹¹⁵ *Ibid.*, Art. 27.

¹¹⁶ *Ibid.*, Art. 34.

Consentimiento

Este principio se encuentra regulado en el artículo 26 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 la cual establece “*El registro es público y obligatorio para todos los actos o contratos que mande la ley y rogatorio para los actos y contratos que mande los actos o actos en que conforme al interés de las partes se solicite su inscripción para asegurar y publicitar sus derechos frente a terceros.*”¹¹⁷

Tracto Sucesivo

Este principio se encuentra regulado en el artículo 47 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 el cual establece “*Los registradores deberán consultar la información que contenga la base de datos del sistema de información registro catastral para proceder a calificar y autorizar un asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble que se encuentre en zona catastrada. No podrá inscribirse ninguna transacción sobre predios catastrados irregulares.*”¹¹⁸

Rogación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 99 del Reglamento de la Ley de Propiedad, la cual establece “*Toda inscripción debe realizarse a instancia de parte interesada, no pudiendo el Registrador hacerla de oficio aun cuando tenga conocimiento del acto o contrato de que se trate, salvo en los casos expresamente dispuestos por la ley. Tampoco el registro puede expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos.*”¹¹⁹

Prioridad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 135 del Reglamento de la Ley de Propiedad, el cual establece “*La prelación es la preferencia y posición específica que*

¹¹⁷ *Ibid.*, Art. 26.

¹¹⁸ *Ibid.*, Art. 47.

¹¹⁹ Consejo Directivo del Departamento de Propiedad; Reglamento de la Ley de Propiedad, Resolución C.D-IP No. 003-2010, del once de marzo de dos mil diez; Emisión: 2010. Art. 99.

tienen los documentos que se presentan a registro respecto a los de posterior ingreso que puedan presentarse con respecto al mismo bien o a los mismos derechos. A tal efecto el documento presentado primeramente a inscripción prevalece sobre el posterior, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe.”¹²⁰

Inoponibilidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 27 de la Ley de Propiedad, la cual establece *“Toda constitución, cancelación, gravamen, transmisión o transferencia de dominio de bienes de inmuebles y demás derechos reales constituidos sobre los mismos deberá de inscribirse. Mientras esta no se verifica el acto o contrato únicamente produce obligaciones y derecho entre las partes, excepto en el caso de la hipoteca que siempre deberá de registrarse para que surta efectos.”¹²¹*

Autenticidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 102 de la Ley de Propiedad la cual establece *“Las inscripciones son auténticas y tienen pleno valor de fuerza probatoria frente a terceros, mientras no se demuestre judicialmente su falsedad.”¹²²*

Legalidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 43 de la Ley de Propiedad, la cual establece *“La calificación registral es la facultad que tienen los registradores, para determinar la legalidad y validez formal de los actos o contratos, títulos, instrumentos públicos o documentos auténticos en cuya virtud se solicite una inscripción. Una vez realizada la inscripción de un acto o contrato el mismo se tendrá por calificado. La denegatoria provisional o definitiva se expresará a través de una resolución debidamente motivada y legalmente fundamentada que se notificará al interesado.”¹²³*

¹²⁰ *Ibid.*, Art. 135.

¹²¹ Ley de Propiedad. *Op.cit.*, Art. 27.

¹²² Reglamento de la Ley de Propiedad. *Op.cit.*, Art. 102.

¹²³ Ley de Propiedad. *Op.cit.*, Art. 43.

Por lo tanto, en la legislación Hondureña en materia registral se encuentran regulados los principios de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, Inoponibilidad, autenticidad y legalidad. Es interesante el observar lo indicado en el artículo 27 de la Ley de Propiedad con relación al principio de inscripción, del cual se puede observar que en general la inscripción en el registro tiene efectos declarativos a excepción de la hipoteca, la cual la ley indica que debe inscribirse para que surta efectos. Por lo que se puede concluir que los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles producen efectos desde antes de su inscripción, aunque solo sea entre las partes siendo necesaria su inscripción para que sea oponible ante terceros. En cambio la hipoteca no inscrita no surte efecto legal alguno, teniendo en consecuencia un efecto constitutivo del derecho real al inscribirse.

3.2.1.h. Recursos

Como se indicó con anterioridad, dentro de la estructura del Instituto de la Propiedad, se encuentra la Superintendencia de Recursos, el cual es el que conoce de los recursos de apelación interpuestos contra los actos del Secretario Ejecutivo, de los Directores Generales y los registradores. Lo cual se encuentra regulado en el artículo 21 de la Ley de Propiedad.

En cuanto al trámite de los recursos en materia registral, el más importante es el recurso de apelación, el cual deberá de interponerse formalizarse en el mismo escrito ante el órgano que dictó la resolución dentro de los tres días siguientes a la notificación de la misma debiendo remitirse los autos a la Superintendencia al día siguiente de dicha formalización. Teniendo el expediente en su poder la Superintendencia deberá de resolver en un plazo máximo de diez días. Un aspecto importante es que la resolución

recaída en el Recurso de Apelación agota la vía administrativa. Lo antes manifestado, encuentra su fundamento legal en los artículos 22 y 23 de la Ley de Propiedad¹²⁴.

3.2.1.i. Sistema registral de los registros en Honduras

Con base a los principios y normas más importantes que regulan el derecho registral en la República de Honduras, se extrae que el sistema registral que se utiliza en Honduras es un sistema registral de tipo declarativo, lo cual se establece en el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Propiedad. *“Se constituye a su vez bajo un sistema registral de tipo declarativo, por el cual reconoce la preexistencia de los derechos, de los cuales toma nota para su oportunidad y demás efectos que les confiere la ley, salvo las excepciones dispuestas en nuestra legislación.”*¹²⁵ En cuanto a las excepciones se encontró dentro de la legislación lo indicado en el artículo 27 de la Ley de Propiedad, el cual establece que en general la inscripción tiene un efecto declarativo a excepción de la hipoteca, la cual debe ser inscrita para que surta efectos, por lo que a inscripción del derecho real de hipoteca tiene un efecto constitutivo. Asimismo del estudio de la normativa en materia registral se establece que en cuanto a su forma de registro utiliza el sistema de folio real, en contraposición al sistema de folio personal. Esto queda legalmente establecido en el artículo 34 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 la cual establece “El Folio Real de bienes inmuebles incluirá la información siguiente:1) Numero único de folio real;(…) Por lo que se crea un asiento registral para el bien que se inscribe no para la persona titular del derecho real inscribible.

¹²⁴ *Ibid.*, Arts. 22 y 23.

¹²⁵ Reglamento de la Ley de Propiedad. *Op.cit.*, Art. 76.

3.3. NICARAGUA

3.3.1. Sistema nacional de registros

Al igual que en la República de El Salvador y la República de Honduras, los Registros en la República de Nicaragua están centralizados bajo un sistema nacional de Registros, el cual por regular todo lo relacionado al registro de derechos reales, es objeto de estudio dentro del presente trabajo.

3.3.1.a. Antecedentes

En el año 2009 se aprobó la Ley General de los Registros Públicos, en la cual se creó el sistema Nacional de Registros, institución que tiene entre su ámbito de competencia todo lo correspondiente a bienes inmuebles, garantías reales y prendarias. No le es aplicable al Registro de Propiedad Intelectual. Es importante tomar en cuenta lo siguiente: “*Art. 190 Derogatorias. La presente Ley deroga las siguientes normas legales y reglamentarias: 1. Los artículos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil. 2. Los artículos 3935, 3938, 3943, 3954, 3955, 3956, 3958, 3959, 3960, 3961, 3963, 3964, 3965, 3966, 3971 y 3973 del Código Civil y sus reformas. 3. El Reglamento del Registro Público anexo al Código Civil promulgado por Decreto del primero de febrero de 1904, publicado en el Diario Oficial No. 2148 del cinco del mismo mes y año y sus reformas. 4. La Ley No. 80, Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil, publicada en La Gaceta No. 50 del trece de marzo de 1990. 5. Cualquier otra Ley o reglamento que se oponga.*”¹²⁶

¹²⁶ Asamblea Nacional; Ley General De Los Registros Públicos, Ley No. 698, Aprobada el 27 de Agosto del 2009; Emisión: 2009. Art. 190.

Lo interesante de la norma anteriormente citada es que todas las normativas derogadas regulaban distintos registros, independientes los unos con los otros, lo cual contravenía la finalidad por la que fue creado el Sistema Nacional de Registros.

3.3.1.b. Marco legal

1. Asamblea Nacional; Ley General De Los Registros Públicos, ley No. 698; Emisión: 2009.
2. Presidencia de la República; Reglamento Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos, Decreto No. 13-2013; Emisión: 2013.
3. Asamblea Legislativa; Código Civil de la República de Nicaragua; Emisión: 1904.

Por lo que se puede observar que la normativa en materia registral se encuentra regulada en normas especializadas, fuera del Código Civil.

3.3.1.c. Distribución geográfica

Los registros se encuentran distribuidos geográficamente en cada cabecera departamental o de Región autónoma, tal como lo establece el artículo 15 de la Ley General de los Registros Públicos el cual establece “*Oficinas Registrales. En cada cabecera departamental o de la Región Autónoma de la Costa Atlántica, habrá por lo menos una Oficina de Registro Público. La Comisión Especial de Registros aprobará y determinará la apertura de oficinas de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales.*”¹²⁷

¹²⁷ *Ibid.*, Art. 15.

3.3.1.d. Estructura orgánica

La autoridad a cargo de los registros públicos es la Dirección Nacional de Registros, esto encuentra su fundamento legal en el artículo 10 de la Ley General de Los Registros Públicos la cual establece “*Organización de la Dirección Nacional de Registros. Se crea la Dirección Nacional de Registros, con domicilio en la ciudad de Managua, capital de la República de Nicaragua. Su organización administrativa será determinada según el criterio de la Comisión Especial de Registros. Estará conformada: 1. Por el Director o Directora Nacional de Registros; 2. Por el Director Nacional de Registros Adjunto o la Directora Nacional de Registros Adjunta; 3. Por el personal administrativo determinado por el reglamento y disposiciones orgánicas de la función pública; y 4. Por el personal auxiliar y subalterno cuyo número sea acorde a las necesidades del servicio.*”¹²⁸

De la lectura del artículo anterior se extrae que en Nicaragua el Registro se encuentra centralizado en una institución denominada Dirección Nacional de Registros, cuya autoridad superior es el Director Nacional de Registros, siendo esta una persona individual y no un órgano colegiado como podrá verse en la regulación registral en otros países.

3.3.1.e. Libros que lleva el registro

Todos los Registros Públicos en Nicaragua deberán llevar obligatoriamente los 1. De recepción de documentos o diario; 2. De inscripciones; y 3. De índices. Esto encuentra su fundamento legal en el artículo 58 de la Ley General de Los Registros Públicos¹²⁹.

¹²⁸ *Ibid.*, Art. 10.

¹²⁹ *Ibid.*, Art. 58.

Como podrá verse a lo largo de la presente investigación, en muy pocas legislaciones en materia registral se establecen los libros que llevarán los registros, Nicaragua es una de ellas.

3.3.1.f. Competencia del registro

La competencia del Sistema Nacional de Registros es muy amplia, ya que en él se conocen todos los registros públicos del país. Esto encuentra su fundamento legal en el artículo 3 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece “*El Sistema Nacional de Registros está integrado por: 1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves; 2. El Registro Público Mercantil; 3. El Registro Público de Personas; y 4. El Registro Público de Prendas también se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.*”¹³⁰

De la investigación realizada no se encontró otros registros que se hayan adscrito hasta el momento en dicho registro. Asimismo de la norma antes citada se puede concluir que el Registro es competente en todos los asuntos relativos a la inscripción de derechos reales, lo cual es lo relevante para el presente trabajo.

3.3.1.g. Principios por los que se rige

Es interesante observar que la legislación nicaragüense enumeré de manera expresa los principios registrales que adoptan, siendo estos los contenidos en el artículo 30 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece: “*Principios Registrales Adoptados. Los Registros Públicos adscritos al SINARE aplicarán los siguientes principios registrales: 1.Inscripción; 2.Legalidad; 3.Rogación; 4.Prioridad; 5.Especialidad o determinación;*

¹³⁰ *Ibid.*, Art. 3.

6. *Tracto sucesivo*; 7. *Legitimación*; 8. *Fe pública registral*; y 9. *Publicidad*.¹³¹ Asimismo dentro del ordenamiento jurídico nicaragüense existen normas que regulan de forma específica cada principio, lo cual se expone a continuación.

Publicidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 4 del Reglamento de la Ley General de los Registros Públicos el cual establece “*Carácter Público de la Información Registral. Cualquier persona o entidad pública o privada podrá consultar y obtener información del contenido de sus asientos en la forma prevista en la LGRP y este Reglamento.*”¹³²

Consentimiento

Este principio se encuentra regulado en el artículo 46 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece “*Constitución de Derechos. Únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento.*”¹³³

Rogación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 32 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece “*Principio de Rogación. El procedimiento registral se iniciará con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandato de Ley expresa.*”¹³⁴

¹³¹ *Ibid.*, Art. 30.

¹³² Presidencia de la República; Reglamento Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos, Decreto No. 13-2013; Emisión: 2013. Art. 4.

¹³³ Ley General De Los Registros Públicos. *Op.cit.*, Art. 46.

¹³⁴ *Ibid.*, Art. 32.

Prioridad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 31 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece “*Principio de Prioridad. La Prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro. Se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.*”¹³⁵

Inoponibilidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 44 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece “*Alcance y Plazo de la Inscripción. Los títulos sujetos a inscripción que no estén debidamente anotados o inscritos, no perjudican a tercero sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo.*”¹³⁶

Legalidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 35 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece “*Principio de Legalidad en su Aspecto Formal. Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.*”¹³⁷

Por lo que dentro de la legislación Nicaragüense en materia registral se encontraron normas que plasman los principios registrales de publicidad, consentimiento, rogación, prioridad, Inoponibilidad y legalidad. Es interesante el observar lo indicado en el artículo 44 de la Ley General de los Registros Públicos la cual establece el principio de Inoponibilidad, pero a su vez da a entender los efectos jurídicos de la inscripción en el registro, siendo este el de poder ser oponibles ante terceros. Lo cual quiere decir que la

¹³⁵ *Ibid.*, Art. 31.

¹³⁶ *Ibid.*, Art. 44.

¹³⁷ *Ibid.*, Art. 35.

inscripción del derecho real tiene efectos declarativos, porque el derecho existe pero debe ser inscrito para ser oponible ante todos.

3.3.1.h. Impugnaciones

El recurso administrativo que procede contra la resolución emitida por el Registrador es el recurso de revisión. En ese sentido la Ley General de los Registros Públicos establece en su artículo 171 *“Si el notario o notaria autorizante o persona interesada no estuvieren de acuerdo con la calificación del Registrador o Registradora que deniega la inscripción del documento, podrá, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que deniega la inscripción, interponer por escrito recurso de revisión exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta su recurso, ante el mismo Registrador o Registradora.”*¹³⁸

Si se opta por la vía judicial la misma ley establece su artículo 170 que *“Recursos contra la Negativa del Registrador o Registradora. El Registrador o Registradora suspenderá o denegará la inscripción de los documentos que por alguna causa legal sean inadmisibles en el Registro, y tomando anotación preventiva, si lo pidiere la persona interesada, devolverá el documento para que se subsane el o los vicios que lo hacen inhábil para acceder al Registro o bien, para que las partes a su elección puedan ocurrir a usar de su derecho ante el Juzgado Civil de Distrito competente según las disposiciones contenidas en los artículos 1640 al 1645 del Código de Procedimiento Civil, o usar la vía administrativa según se determine.”*¹³⁹

En ese sentido el artículo 1641 del Código de Procedimiento Civil establece que devuelto el título al interesado, éste podrá ocurrir al Juez del Distrito a que corresponda el Registrador dentro de cinco días, más el término de la distancia, exponiendo por escrito las razones legales que creyere convenientes contra la negativa del Registrador. El Juez

¹³⁸ *Ibid.*, Art. 171.

¹³⁹ *Ibid.*, Art. 170.

proveerá inmediatamente: Informe del registrador dentro de tercero día; y notificado el recurrente, se pasará lo actuado a dicho Registrador, quien expondrá en su informe, las razones que haya tenido para la negativa de la inscripción. En caso de que la negativa se funde en faltas de ritualidades que ha debido observar el cartulario que haya autorizado el instrumento, se le dará traslado a dicho cartulario por tercero día, y con lo que diga o en su rebeldía, el Juez resolverá lo que fuere de justicia. El traslado al cartulario se omitirá si estuviese ausente. De la sentencia que dicte el Juez de Distrito, se admitirá el recurso de apelación para ante la Sala de lo Civil respectiva, quien sustanciará y resolverá el recurso dentro de diez días a más tardar.

Es interesante observar que la acción para recurrir una resolución registral ante un juez jurisdiccional no tiene nombre, asimismo es relevante que la ley establece que la resolución del juez es una sentencia por lo cual se está ante un proceso de conocimiento. Esto hace concordancia con que el mismo sea susceptible de ser conocido en apelación por la Sala jurisdiccional respectiva.

3.3.1.i. Sistema registral

El sistema registral vigente al día de hoy en la república de Nicaragua en cuanto a su forma de inscripción es el Sistema de Folio Real, en el que se utiliza una técnica manual con apoyo por un Catastro Legal. Al respecto María Teresa Bográn establece que *“En Nicaragua está establecido el sistema de Folio Real, pero por las técnicas utilizadas no puede decirse que es un registro moderno, actualizado o confiable. La técnica utilizada presenta las siguientes dificultades: 1. La transcripción de las partes conducentes de los documentos lleva implícito el riesgo de la omisión y el error. 2. El asiento es manuscrito y por ende lento, si la persona tiene mala caligrafía no se va a entender. 3. Si las operaciones traslativas de dominio son frecuentes, las hojas en blanco se consumen rápidamente las hojas en blanco se consumen rápidamente. 4. Los registradores no siempre son nombrados por su competencia o cualidad sino por cuestiones políticas. 5. El Registrador cobra honorarios propios y no el Estado a través de timbres y/o facturas,*

lo cual es susceptible para que se cometan actos de corrupción y es un riesgo para el Estado de no percibir los ingresos que le corresponden.”¹⁴⁰

Asimismo del estudio del ordenamiento jurídico Nicaragüense se establece que el sistema registral en Nicaragua en cuanto a sus efectos de inscripción es declarativo, ya que los derechos reales existen antes de su inscripción pero esta es necesaria si se desea oponer ante terceros. Esto queda establecido en el artículo 44 de la Ley General de los Registros Públicos, la cual establece el principio de Inoponibilidad, pero a su vez da a entender los efectos jurídicos de la inscripción en el registro, siendo este el de poder ser oponibles ante terceros. Esto quiere decir que la inscripción del derecho real tiene efectos declarativos, porque el derecho existe pero debe ser inscrito para ser oponible ante todos. En contraposición del sistema constitutivo, en el cual el derecho nace por su inscripción.

3.3.2. Registro de garantías mobiliarias

Actualmente Nicaragua es el único país centroamericano que no cuenta con un registro de garantías mobiliarias, aunque al día de hoy si existe un proyecto de ley ante la asamblea legislativa. Hay que recordar que a efectos del presente “Manual de Derecho Civil” el sistema nacional de registros SINAP regula el registro de algunos bienes muebles, como lo establece el artículo siguiente: “*Art. 3 Integración de los Registros Públicos. El Sistema Nacional de Registros está integrado por: 1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves; 2. El Registro Público Mercantil; 3. El Registro Público de Personas; y 4. El Registro Público de Prendas También se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.*”¹⁴¹ Debe entenderse que el SINARE es el Sistema Nacional de Registros.

¹⁴⁰ Bográn, María Teresa. *Op.cit.*, Págs. 45, 46.

¹⁴¹ Ley General de Los Registros Públicos. *Op.cit.*, Art. 3.

3.4. COSTA RICA

3.4.1. El Registro Nacional de Costa Rica

3.4.1.a. Antecedentes

Para poder entender el registro actual, es importante conocer sus antecedentes, al respecto María Teresa Bográn establece que *“Los antecedentes históricos del Derecho Registral en esta nación y la aparición de un Registro de Hipotecas se localizan a partir del año 1778. El Código General de Carrillo de 1841 es el primero que hace referencia a un derecho hipotecario y a la creación de un registro. Pero es hasta 1865 que se crea el Registro Público, tomando como base la Ley Hipotecaria Española;”*¹⁴² En razón del desarrollo científico que había logrado el régimen registral, se unificó la dirección de los registros existentes, dictándose entonces la Ley de Bases del Registro Nacional No. 4384, que creó el Registro Nacional como dependencia del Ministerio de Gobernación. En el año 1975, a partir de la promulgación de la Ley de Creación del Registro Nacional No. 5695, se deroga la ley anterior en su totalidad.

El Registro Nacional de Costa Rica se creó mediante la Ley N.º 5695 del 28 de mayo de 1975, reformada por las leyes N° 5990, de 27 de octubre de 1976, y 6934 de 28 de noviembre de 1983.

¹⁴² Bográn, María Teresa. *Op.cit.*, Pág. 55.

3.4.1.b. Regulación legal

El derecho registral en Costa Rica se encuentra regulado en varias leyes especiales, aunque aún tiene parte de su base legal dentro de su Código Civil. Las normas que regulan el derecho registral son:

- a) Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Ley De Creación Del Registro Nacional, Ley N.º 5695 del 28 de mayo de 1975; Emisión: 1975.
- b) Presidencia de la República; Reglamento del Registro Público, No. 26771-J; Emisión: 1998.
- c) Presidencia de la República; Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, N° 35509-J; Emisión: 2009.
- d) Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Código Civil, Ley No. 30, de 19 de abril de 1885; Emisión: 1885.
- e) Presidencia de la República; Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, N° 26883-J; Emisión: 1998.

En cuanto a la regulación legal registral en Costa Rica, Nery Roberto Muñoz establece que *“En el caso de Costa Rica el derecho registral se encuentra regulado en el Código Civil, por lo tanto se considera en dicho país que es una rama del derecho civil. La legislación relativa al registro se encuentra dispersa en muchas otras leyes aisladas. Entre las mas importantes se encuentra el reglamento de Registro Público, decreto 9885-79 del dieciséis de abril de 1979. La ley sobre inscripción de documentos en el Registro*

*Público, No. 3883 del 30 de mayo de 1967 el cual se encuentra reformado por el artículo 2 de la Ley 6145 del 18 de noviembre de 1977.*¹⁴³

En cuanto a lo indicado por el citado autor, se considera que en efecto, el derecho registral encuentra su base legal dentro del Código Civil el cual en un principio reguló toda la materia registral, pero actualmente existen muchas normas especiales que complementan y aclaran lo regulado en el Código Civil.

3.4.1.c. Distribución geográfica

El Registro Nacional de la República de Costa Rica cuenta con siete sedes regionales en todo el país. Las cuales se encuentran ubicadas en San José, Alajuela, Ciudad Quesada, Puntarenas, Guanacaste y Limón.

3.4.1.d Estructura orgánica

El Registro Nacional Costarricense es dependiente del Ministerio de Justicia, tal como lo indica el artículo 1 de la Ley de Creación del Registro Nacional la cual establece “*Créase el Registro Nacional, dependiente del Ministerio de Justicia, el cual integrará bajo un solo organismo los registros y dependencias que señala el artículo siguiente.*”¹⁴⁴

El Registro Nacional de Costa Rica es dependiente del Ministerio de Justicia, es decir, del Poder Ejecutivo; fue creado con los fines de unificar criterios en materia de registro, mejorar las técnicas de inscripción y agilizar las labores. Está dirigido por una Junta Administrativa, además que existe un Director General.

¹⁴³ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.cit.*, Págs. 83, 84.

¹⁴⁴ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Ley De Creación Del Registro Nacional, Ley N.º 5695 del 28 de mayo de 1975; Emisión: 1975. Art. 1.

3.4.1.e. Competencia del registro

Para establecer legalmente cual es la competencia del Registro en la República de Costa Rica se investigó en todo su ordenamiento jurídico y se concluye que la competencia del registro es lo siguiente: 1) El Registro Inmobiliario, 2) El Registro de Personas Jurídicas, 3) El Registro de Bienes Muebles, 4) El Registro de la Propiedad Intelectual, 5) El Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos. Lo cual encuentra su fundamento en la Ley número 5695 del 28 de mayo de 1975, Ley De Creación Del Registro Nacional ¹⁴⁵.

Como podrá observarse en la norma antes citada, el registro nacional en Costa Rica es competente para conocer toda la materia registral en dicho país, dentro de la cual se encuentra los derechos reales.

3.4.1.f. Principios por los que se rige

El ordenamiento jurídico registral de Costa Rica se basa en los principios registrales regulados en varias normativas, siendo los principales los siguientes:

Publicidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 63 del Reglamento del Registro Público, el cual establece “*Publicidad del Registro. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.*”¹⁴⁶

¹⁴⁵ *Ibid.*, Arts. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.

¹⁴⁶ Presidencia de la República; Reglamento del Registro Público, No. 26771-J; Emisión: 1998. Art. 63.

Tracto Sucesivo

Este principio se encuentra regulado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, el cual establece “*Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*”¹⁴⁷

Legitimación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el cual establece “*Legitimación para gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro.*”¹⁴⁸

Inoponibilidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 455 del Código Civil, el cual establece “*Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. Se considerará como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.*”¹⁴⁹

Autenticidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 450 del Código Civil, el cual establece “*Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.*”¹⁵⁰

¹⁴⁷ *Ibid.*, Art. 56.

¹⁴⁸ Presidencia de la República; Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, N° 35509-J; Emisión: 2009.

¹⁴⁹ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Código Civil, Ley No. 30, de 19 de abril de 1885. Emisión: 1885. Art. 455.

¹⁵⁰ *Ibid.*, Art. 450.

Rogación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 59 del Reglamento del Registro Público, el cual establece “*Del Principio de Rogación. El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento. No se podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por Ley.*”¹⁵¹

Prioridad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 54 del Reglamento del Registro Público, el cual establece “*Principio de Prioridad Registral. La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento. Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil.*”¹⁵²

Legalidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, el cual establece “*Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general*

¹⁵¹ Reglamento del Registro Público. *Op.cit.*, Art. 59.

¹⁵² *Ibid.*, Art. 25.

a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.”¹⁵³

Por lo que dentro de la legislación de Costa Rica en materia registral se encontraron normas que plasman los principios registrales de publicidad, tracto sucesivo, legitimación, inoponibilidad, autenticidad, prioridad y legalidad. Es interesante el observar lo indicado en el 34 del Reglamento del Registro Público, el cual plasma el principio de legalidad. Como se indicó anteriormente el principio de legalidad puede ser definido como la aplicación efectiva de todos los demás principios registrales. Por ello se considera que esta norma plasma el principio de legalidad en el sentido de la función de control y clasificación que cumple el registrador, por lo que este se convierte en un contralor de la legalidad del acto para que este sea válidamente inscrito.

3.4.1.g. Impugnaciones

En cuanto a los medios de impugnación que se encuentran regulados en materia registral contra una resolución del Registro, en Costa Rica la ley regula el recurso de gestión administrativa y el Recurso de Apelación en contra de la resolución que resuelve dicha gestión administrativa.

El Recurso de Gestión Administrativa procede cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. En cuanto a su resolución, una vez vencidas las audiencias conferidas, la Dirección o la Subdirección debe resolver dentro del mes siguiente, en resolución debidamente razonada. Esta resolución se debe notificar al gestionante, así como a los demás

¹⁵³ *Ibid.*, Art. 34.

interesados que se hubieren apersonado. Para los demás se tendrá por firme 24 horas después de dictada.

Contra la resolución final dictada por la Dirección o por la Subdirección procede el recurso de apelación, que debe interponerse ante cualquiera de éstas oficinas dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución. Presentada en tiempo la apelación, la Dirección o la Subdirección remitirá sin más trámite el expediente a la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo para que proceda de conformidad con la ley número 7274 del 25 de febrero de 1992. Dicha ley regula el procedimiento judicial contencioso administrativo. Fundamento legal; artículos 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 del Reglamento del Registro Público, No. 26771-J.

Es interesante el observar que en Costa Rica, se contemplan dos clases de recursos, uno de tipo administrativo siendo este el recurso de gestión administrativa y un recurso de tipo judicial, siendo este el recurso de apelación el cual es conocido por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo.

3.4.1.h. Sistema registral

En la República de Costa Rica del análisis del ordenamiento jurídico en materia registral, se concluye que en cuanto a sus efectos es de tipo declarativo, ya que el derecho real existe, más debe ser inscrito para que pueda hacerse valer contra terceros. Esto encuentra su fundamento legal en el artículo 455 del Código Civil, el cual establece que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. Por lo tanto, si un derecho real está sujeto a inscripción el derecho existe pero solo entre las partes, debiendo ser inscrito para afectar a terceros. Asimismo el sistema que se utiliza es el de Folio Real, lo cual se desprende de su regulación legal, al crear un asiento registral al bien que se inscribe y no a la persona titular del derecho. En ese sentido María Teresa Bográn indica que *“El sistema*

que se sigue es el del Folio Real, dividido el Registro en una Sección de Hipotecas y otra relativa al dominio. Actualmente el Código Civil de Costa Rica, en sus artículos 454 y 1045, señala la responsabilidad del funcionario y del mismo Estado en caso de que se produzca inexactitudes registrales en la inscripción de documentos.”¹⁵⁴

3.5. ARGENTINA

3.5.1. Registros de propiedad inmueble

3.5.1.a. Antecedentes

La provincia de Buenos Aires el 21 de mayo de 1879 sancionó la ley 1276 por la cual se creó el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, la que fue reemplazada en el año 1890 por la ley 2378, modificada por el decreto-ley 11643. Federalizada la Ciudad de Buenos Aires, el 20 de septiembre de 1880, creó en 1881 su propio Registro por ley 1144, sustituida por la ley 1893, ejemplo seguido por otras provincias argentinas.¹⁵⁵

En el año de 1963 se aprobó la Ley Registral Nacional, extendida a todo el país por la ley 17801 de 1968, esta ley es complementaria del Código Civil, reglamentada para la Capital Federal por el Decreto 2080/80. La ley 17801 tiene como antecedentes las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1946.¹⁵⁶

¹⁵⁴ Bográn, María Teresa. *Op.cit.*, Pág. 55.

¹⁵⁵ Primer Foro Internacional de Derecho Registral, Fuksman, Zulema E., Principios del Derecho Registral Inmobiliario, Argentina, 2005, Disponible en: http://www.unav.edu.ar/campus/micrositio/foro_ponencias/ponencia_fuksman.pdf, Fecha de consulta: 02/02/2015.

¹⁵⁶ *Ibid.*, Fecha de consulta: 10/03/2015.

3.5.1.b. Regulación legal

Es importante mencionar que si bien existe una norma general que regula los registros siendo esta la Ley Nacional, esta misma ley faculta a cada provincia de reglamentar sus registros de la manera que mejor les convenga por lo que cada provincia de la República Argentina tiene su propio reglamento distinto a las demás provincias. Esto es una limitante al presente estudio ya que el analizar todos y cada uno de los reglamentos resulta muy extenso y de poco interés. Por ello únicamente se analiza el reglamento que regula al Registro de la Capital Federal de Buenos Aires.

1. Presidencia de la Nación Argentina; Ley Nacional 17.801, Régimen Registros de Propiedad Inmueble; Emisión: 1968.
2. Presidencia de la Nación Argentina; Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal, Decreto N° 2080/80. Emisión: 1999.

3.5.1.c. Distribución geográfica

La Ley Nacional decreto 17.801 dispone que las autoridades locales establecerán normas para la aplicación de dicha ley. Por ello existen muchas leyes y reglamentos como regiones existentes en todo el territorio Argentino. Por su importancia solamente se analizará la reglamentación relacionada con la capital Federal de Buenos Aires y Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. Dicha normativa se encuentra en el Reglamento De La Ley Del Registro De La Propiedad Inmueble Para La Capital Federal Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal es el organismo sobre el que gira todo el sistema de la registración y publicidad jurídica inmobiliaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Su función es la de posibilitar, a quienes tengan interés

legítimo, el conocimiento de la situación jurídica registral de los bienes inmuebles y su disponibilidad jurídica por las personas.

3.5.1.d. Estructura orgánica

Como ya se indicó con anterioridad, en la República Argentina, sucede un caso interesante, ya que la Ley Nacional en su artículo 38, establece que *“la organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales”*¹⁵⁷ Ya se indicó con anterioridad que únicamente se estudia una de las tantas leyes y reglamentaciones locales como provincias existen en Argentina. En la capital federal de Buenos Aires el Registro se encuentra a cargo de un Director General quien es el superior jerárquico de la institución. Lo antes indicado encuentra su fundamento legal en el artículo 166 del Decreto 466/99, Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999.

Es importante destacar la existencia de un Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, la cual se encuentra regulada en el artículo 41 bis de la Ley Nacional 17.801, la cual establece *“Créase el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble el que estará integrado por todos los registros provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el que dictará las normas para su organización y funcionamiento y tendrá como misión coadyuvar al cumplimiento de la presente ley. El Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble propenderá a la aplicación integral y uniforme de la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, al desarrollo y modernización de dichos registros en el marco de su más efectiva coordinación técnica y jurídica, y al mejoramiento del servicio de la publicidad registral inmobiliaria en todo el territorio del país.”*¹⁵⁸ Por ello, si bien en Argentina no existe un organismo centralizado que se

¹⁵⁷ Presidencia de la Nación Argentina; Ley Nacional 17.801, Régimen Registros de Propiedad Inmueble; Emisión: 1968. Art. 38.

¹⁵⁸ *Ibid.*, Art. 41 bis.

encargue de toda la función registral, si cuentan con un Consejo que tiene ciertas funciones que tienen como objeto final la coordinación y uniformidad de los distintos registros, sin que estos dejen de ser autónomos.

3.5.1.e. Competencia del registro

Del análisis de la leyes de mérito se establece que el presente registro conoce del registro de todos los derechos reales relacionados con los Bienes muebles e inmuebles con excepción de las garantías mobiliarias las cuales tienen su propio registro independiente.

3.5.1.f. Principios por los que se rige

Publicidad

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 2 de la Ley Nacional 17.801 la cual establece “*Para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones en esta ley, en los mencionados registros se inscribirán y anotarán los siguientes documentos (...)*”¹⁵⁹ Como artículos relacionados se encuentran el. 5, 25, 29 ley nacional 17.801.

Inscripción

Con relación a este principio, se encuentra plasmado en el artículo 4 de la Ley nacional 17.801 la cual establece “*La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.*”¹⁶⁰

¹⁵⁹ *Ibid.*, Art. 2.

¹⁶⁰ *Ibid.*, Art. 4.

Especialidad

Este principio se encuentra regulado en la Ley Nacional 17.801 en su artículo 12 el cual establece que *“El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas.(...).”*¹⁶¹

Consentimiento

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 36 de la ley nacional 17.801 la cual establece *“Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de la solicitud (...) esta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscrito, sus sucesores o representantes legítimos.”*¹⁶²

Tracto Sucesivo

Este principio se encuentra regulado en el artículo 14 de la Ley Nacional 17.801 la cual establece *“Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes al folio se registrarán: a) Las posteriores transmisiones de dominio;(...).”*¹⁶³

Rogación

En cuanto a este principio, el mismo no se encuentra regulado de forma expresa pero su puede deducir de lo indicado en el artículo 34 de la ley nacional 17.801 el cual establece *“Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica*

¹⁶¹ *Ibid.*, Art.12.

¹⁶² *Ibid.*, Art. 36.

¹⁶³ *Ibid.*, Art. 14.

*extrarregistral.*¹⁶⁴ Por lo que para rectificar esta inexactitud del Registro no lo puede hacer de oficio sino que debe ser el interesado el que lo debe impulsar. Esta norma La ley contempla una excepción legal siendo esta lo establecido en el Artículo 35 de Ley Nacional 17.801, Régimen Registros de Propiedad Inmueble.

Prioridad

Con relación a este principio se encuentra plasmado en el artículo 19 de la ley nacional 17.801 el cual establece “*La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40.*”¹⁶⁵

Autenticidad

En cuanto a este principio el mismo no se encuentra plasmado de forma expresa pero el artículo 4 de la ley nacional 17.801 la contiene intrínsecamente al indicar que “*La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.*”¹⁶⁶

Legalidad

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 8 de la ley nacional 17.801 el cual establece “*El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.*”¹⁶⁷

Fe pública registral

En cuanto a este principio se encuentra plasmado en el artículo 29 de la ley nacional 17.801. Dicha norma establece que “*el asiento registral servirá como prueba de la*

¹⁶⁴ *Ibid.*, Art. 34.

¹⁶⁵ *Ibid.*, Art. 19.

¹⁶⁶ *Ibid.*, Art. 4.

¹⁶⁷ *Ibid.*, Art. 8.

*existencia de la documentación que lo origina en los casos a que se refiere el art. 1011 del Código Civil.*¹⁶⁸ Según el art. 1011 aludido, si el libro del protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia a los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, no en tal estado que no se pudiese leer claramente.

Esto quiere decir que dentro de la legislación argentina en materia registral se encuentran plasmados los principios registrales de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, autenticidad, legalidad y fe pública registral. Es interesante observar lo indicado con respecto al principio de publicidad y la inscripción, ya que el artículo 2 de la ley nacional 17.801 establece que el fin u objeto de la inscripción de un derecho real es la publicidad y oponibilidad ante terceros. Con ello quiere decir que la inscripción no tiene efectos constitutivos sino declarativos, porque en ningún momento indica que la inscripción es un requisito necesario para la validez del negocio jurídico que se celebró, mas bien indica que sus efectos se hacen oponibles ante terceros no solamente a las partes interesadas.

3.5.1.g. Recursos

En cuanto a los recursos que proceden contra el registro, la Ley Nacional establece en su artículo 38 que *“La organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales.”*¹⁶⁹ Por lo que se debió estudiar el reglamento respectivo siendo este el Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal, en el se establece que los recursos

¹⁶⁸ *Ibid.*, Art. 29.

¹⁶⁹ *Ibid.*, Art. 38.

procedentes son el recurso de recalificación y el recurso de apelación si no se esta conforme con la resolución del recurso de recalificación. Los artículos 40, 41 y 42 de dicho reglamento establecen que el recurso de recalificación debe interponerse contra una negativa de inscripción, y que contra la resolución denegatoria del registrador, o en el caso que la cuestión no fuere resuelta en los plazos previstos en el artículo 40 de dicho reglamento (10 días), el interesado podrá interponer recurso de apelación ante el Director del Registro de la Propiedad, o solicitar su avocación, según el caso. La resolución del Director cerrará la instancia administrativa y dejará abierta la judicial.”¹⁷⁰ (Ver artículos relacionados del 43 al 53 del Decreto 466/99, Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999).

Por lo que en la legislación registral argentina en materia de medios de impugnación, cuenta con dos recursos administrativos, el primero el de la recalificación es un recurso de tipo horizontal, el cual es conocido y resuelto por la misma autoridad que realizo el acto impugnado. El segundo recurso, el de apelación es un recurso administrativo de alzada, el cual es conocido y resuelto por la autoridad superior en materia registral.

3.5.1.h. Sistema registral al cual pertenece

El sistema registral al cual pertenece la República de Argentina es el sistema declarativo y de Folio Real, ya que de las misma lectura de las leyes de mérito se concluye que acto jurídico nace a la vida antes de su registro, pero solo será oponible ante terceros desde su registro respectivo. En cuanto a la utilización del Folio Real la ley es clara que lo que se registra es el inmueble y no a la persona. Fundamento legal artículos 2 y 3 de la Ley Nacional 17.801, Régimen Registros de Propiedad Inmueble.

¹⁷⁰ Presidencia de la Nación Argentina; Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999; Emisión: 1999. Art. 140.

3.5.2. Registro de garantías mobiliarias

Actualmente la República Argentina no cuenta con una ley o con un registro especializado en bienes muebles o garantías mobiliarias, todos estos derechos reales se inscriben en el mismo registro de propiedad inmueble, el cual es regulado de distintas formas por cada provincia. No se hace un estudio pormenorizado del registro de bienes muebles o de garantías mobiliarias ya que se encuentran regulados en las mismas regulaciones de los registros de bienes inmuebles siendo estos los competentes para registrarlos. En pocas palabras, el registro de la propiedad inmueble tiene una denominación incorrecta, porque en el mismo no se inscriben únicamente derechos reales sobre bienes inmuebles, sino también sobre bienes muebles registrables.

3.6. MEXICO

3.6.1. Registro público de la propiedad

3.6.1.a. Antecedentes

El autor mexicano Bernardo Pérez Fernández Del Castillo¹⁷¹ de forma brillante establece que los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en los Estados Unidos Mexicanos son los siguientes; El ocho de agosto del año 1921, siendo gobernador del distrito federal el señor Celestino Gazca, se creó el reglamento del registro Público de la Propiedad de 1921. El cual constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos. El 3 de enero de 1979 se reformaron dichas leyes abrogó todo el título referente al registro Público de la Propiedad. Las características principales de las reformas fueron: El establecimiento del Folio Real en substitución del ya anacronimo sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de

¹⁷¹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op.cit.*, Págs. 54-57.

tal suerte que en un solo documento se puede conocer la situación de la finca, quien es el titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales. El depósito de los testamentos ológrafos se defirió del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarios, pues se consideró que por existir en el Archivo de Notarios del “Registro de actos de última voluntad”, es la institución más adecuada para llevar el control y depósito de estos testamentos. Finalmente se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa, concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al Reglamento del Registro Público. El Código Civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos del 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro público de la Propiedad. El segundo a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente “La inmatriculación”. Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de agosto de 1988. Consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados de las Disposiciones Generales, Del Sistema Registral y Del Procedimiento Registral.

3.6.1.b. Regulación Legal

1. Gobernador Constitucional del Estado de México; Ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, Decreto número 90; Emisión: 2007.
2. Presidente Constitucional para los Estados Unidos Mexicanos; Código Civil para el Distrito Federal; Emisión: 1928.
3. Presidente Constitucional de la República; Código Civil Federal, Decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y de 3 de enero de 1928; Emisión: 1928.

4. Poder Ejecutivo del Estado, Ley Registral Para el Estado de México, Decreto número 329; Emisión: 2011.

Es importante destacar que al igual que en la República Argentina, cada Estado tiene la potestad de reglamentar sus registros de la manera que mejor les convenga, sujetándose siempre a lo establecido en el Código Civil Federal. Para el efecto del presente trabajo de investigación, únicamente se investiga la regulación registral en el Estado de México.

3.6.1.c. Organización del registro

En el Estado de México el Registro Público de la Propiedad Inmueble se encuentra supeditado al Instituto de la Función Registral del Estado de México, el cual tiene por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos del Código Civil del Estado de México, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, su reglamento interior y los demás ordenamientos legales aplicables. La administración del Instituto de la Función Registral del Estado de México se encuentra a cargo de un Director General, quien es nombrado y removido por el Gobernador del Estado a propuesta del Presidente del Consejo Directivo del Instituto de la Función Registral. Lo antes indicado se encuentra regulado en los artículos del 2 al 10 de la Ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, Decreto número 90.

3.6.1.d. Competencia del registro

En cuanto a la competencia del registro el Código Civil Federal en su artículo 3042 establece *“En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán: I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II. La constitución del patrimonio familiar; III. Los contratos de arrendamiento de bienes*

*inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.*¹⁷² En ese mismo sentido la Ley Registral Para El Estado De México establece que es el competente para dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como los demás actos jurídico que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros. Por lo que el Registro Público de la Propiedad es el competente para la inscripción de todo derecho real objeto de registro.

3.6.1.e. Principios por los que se rige

En la ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, Decreto número 90 en su artículo 7, enumera los principios registrales aplicables al establecer que *“La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes.”*¹⁷³ Debe entenderse que se refiere al Código Civil Federal. Asimismo existen artículos que encuentran su razón de ser en la aplicación de los principios registrales antes indicados los cuales se desarrollan a continuación.

Publicidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 8.1 de la Ley Registral Para el Estado de México el cual establece que *“Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.”*¹⁷⁴

¹⁷² Presidente Constitucional de la República; Código Civil Federal; Emisión: 1928. Art. 3042.

¹⁷³ Gobierno Constitucional del Estado de México; Ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, Decreto número 90; Emisión: 2007. Art. 7.

¹⁷⁴ *Ibid.*, Art. 8.1.

Inscripción

Este principio se encuentra regulado en el artículo 8 de la ley registral para el estado de México la cual indica “*La inscripción de los actos o contratos en el registro público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.*”¹⁷⁵

Especialidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 13 de la ley registral para el Estado de México la cual indica que “*La primera inscripción contendrá la materia a la que se refiere, los antecedentes registrales vigentes y la siguiente información, según conste en el libro o título que le de origen a la apertura: A) descripción del miso; b) Calle y número o lote y manzana que lo identifique; C) Denominación, si la tuviere; D) Municipio en el que se ubique; E) Fraccionamiento, colonia, poblado, barrio o conjunto urbano (...)*”¹⁷⁶

Consentimiento

Con relación a este principio el artículo 3030 del Código Civil Federal indica que “*Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.*”¹⁷⁷ Existen muchos artículos relacionados, siendo los mas importantes los contenidos en los artículos 3031, 3035-3037 de Código Civil Federal.

Prioridad

¹⁷⁵ Poder Ejecutivo del Estado; Ley Registral Para el Estado de México, Decreto número 329; Emisión: 2011. Art. 8.

¹⁷⁶ *Ibid.*, Art. 13.

¹⁷⁷ Código Civil Federal. *Op.cit.*, Art. 3030.

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 2266 del Código Civil Federal, el cual indica *“Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observara lo dispuesto en el artículo anterior.”*¹⁷⁸

Inoponibilidad

El principio de inoponibilidad se encuentra regulado en el artículo 3011 del Código Civil Federal el cual establece que *“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.”*¹⁷⁹ Artículos relacionados 3007,3011,3012 del Código Civil para el Distrito Federal.

Legitimación

Este principio se encuentra regulado en el artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal el cual establece que *“El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito (...).”*¹⁸⁰ Asimismo tiene relación el artículo 3018 del Código Civil Federal.

Legalidad

En cuanto a este principio el artículo 35 de la ley registral para el Estado de México establece que *“El Registrador, podrá suspender la inscripción o anotación, según sea el*

¹⁷⁸ *Ibid.*, Art. 2266.

¹⁷⁹ *Ibid.*, Art. 3011.

¹⁸⁰ Presidente Constitucional para los Estados Unidos Mexicanos; Código Civil para el Distrito Federal; Emisión: 1928. Art. 3010.

caso, si el documento contiene defectos subsanables, debiendo fundar y motivar su resolución, la que deberá ser publicada íntegramente en el Boletín.”¹⁸¹

Por lo que dentro de la legislación en materia registral mexicana se encuentran plasmados los principios registrales de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, prioridad, Inoponibilidad, legitimación y legalidad. Es interesante lo regulado en el artículo 3011 del Código Civil Federal con respecto a los principios de Inoponibilidad, publicidad e inscripción el cual establece que los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, deben ser inscritos para que surtan efectos contra terceros. Por lo que el derecho real existe desde antes de ser inscrito en el registro, pero solamente produce efecto entre las partes, el cual debe obligatoriamente ser inscrito para que puede hacerse valer contra todo mundo.

3.6.1.f. Impugnaciones

En México el Recurso que procede en contra de un acto del registro es el denominado Recurso de Inconformidad el cual encuentra su fundamento en la Ley Registral Para el Estado de México el cual establece en su artículo 104 que “*El solicitante del servicio podrá interponer el **recurso de inconformidad**, contra la calificación del Registrador suspenda o deniegue la inscripción, anotación, cancelación o liberación del Resguardo.*”¹⁸² (lo resaltado en negrilla es propio).

Este es un recurso de tipo administrativo el cual se interpone y tramita ante el Director General. En cuanto al trámite del recurso este debe interponerse por escrito, en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la suspensión o denegación por parte del Registrador en el Boletín. El Director General en un plazo no mayor de quince días hábiles siguientes a su interposición, previa

¹⁸¹ Ley Registral Para el Estado de México. *Op.cit.*, Art. 35.

¹⁸² Ley Registral Para el Estado de México. *Op.cit.*, Art. 104.

audiencia del interesado, debe resolver el recurso, dando por terminada la instancia administrativa. Lo antes indicado se encuentra regulado en los artículos 104-106 de la Ley Registral Para el Estado de México¹⁸³

En el mismo sentido se pronuncia Bernardo Pérez Fernández Del Castillo quien establece que *“Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción. Al no estar de acuerdo con la calificación registral, podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.”*¹⁸⁴

3.6.1.g. Sistema registral al cual pertenece

El Registro Público de Propiedad en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. De acuerdo con el consensualismo aceptado en los códigos civiles latinoamericanos, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad (Art. 2014). Solo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero (erga omnes) se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. En el mismo sentido se establece en el artículo 8.2 del Poder Ejecutivo del Estado, Ley Registral Para el Estado de México, Decreto número 329. Asimismo utiliza el Sistema de Folio Real. Para el efecto Bernal Pérez del Castillo indica *“El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en las distintas secciones de las oficinas del Registro Público.”*¹⁸⁵ Dicha aseveración encuentra su fundamento en lo regulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal en su artículo 9 el cual establece que *“El registro de los*

¹⁸³ *Ibid.*, Arts. 104-106.

¹⁸⁴ Pérez Fernández Del Castillo. *Op.cit.*, Pág. 94.

¹⁸⁵ *Ibid.*, Pág. 96.

*bienes inmuebles de la Federación y de los actos o contratos a que se refiere el artículo 3o. de este Reglamento, se realizará mediante el sistema registral denominado Folio Real.*¹⁸⁶ Los artículos 1011 y 1012 del mismo cuerpo legal se encuentran relacionados al tema.

3.6.2. Registro único de garantías mobiliarias

De este registro no se hará estudio alguno ya que el mismo es una dependencia del Registro Mercantil y en él se inscriben únicamente garantías mobiliarias las cuales por su propia naturaleza son actos jurídicos mercantiles. Pero de manera informativa se define como una sección del Registro Público de Comercio (RPC) en la cual las personas pueden inscribir todo tipo de Garantías Mobiliarias, privilegios especiales y derechos de retención sobre bienes muebles para garantizar cualquier crédito que otorguen, dicho registro opera en línea y que está a cargo de la Secretaría de Economía (SE).

3.7. ESPAÑA

3.7.1. Registro de la Propiedad

3.7.1.a. Antecedentes

Con relación a los antecedentes registrales en España, el tratadista José Antonio Alvarez-Caperochipi¹⁸⁷, establece que en España el primer registro moderno fue un registro de títulos llamada Registro u oficio de hipotecas. Que se organiza en 1539 durante el reinado de D. Carlos. El objeto del primitivo registro fue la publicidad de censos, tributos e hipotecas de las casas y heredades, lo cual encubren, ocultaban y callaban los

¹⁸⁶ Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal. *Op.cit.*, Art. 9.

¹⁸⁷ Alvarez-Caperochipi, Jose Antonio, *Derecho Inmobiliario Registral*, España: Editorial Civitas S.A, 1986. Pág. 33.

vendedores de la época. Para el efecto se dispuso que en todas las ciudades, villas o cabezas de jurisdicción se tuviera un libro en que se registren los contratos relacionados con derechos reales registrables. El once de diciembre de 1713, Felipe V dispuso que de su inobservancia se habían seguido y seguían innumerables perjuicios. No es difícil deducir las causas del fracaso del sistema, no se identificaban las fincas, no existían índices, no existía procedimiento registral, no se controlaba el tracto sucesivo, no es fácil por el desorden la consulta de los libros, no se recogen los actos mortis causa o declarativos. La primera organización del registro fue muy ingenua.

Continúa manifestado José Antonio Alvarez-Caperochipi que *“El 30 de diciembre de 1944, se aprueba una ley de reforma hipotecaria en la que se autoriza al gobierno para la promulgación de un nuevo texto refundido. Este se dicta por decreto de 8 de febrero de 1946 que, con ligeras modificaciones, es el texto hipotecario actualmente vigente. La legislación hipotecaria se complementó con el Reglamento hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, que fue sustituido después un nuevo reglamento de 17 de marzo de 1959. Entre las innovaciones materiales más importantes están en que el nuevo sistema registral establece una inmatriculación diferenciada de la inscripción, se pretende controlar la efectividad e idoneidad de la primera inscripción. Se prevé y regula por la misma vía la reanudación del tracto perdido. Se regula detalladamente la legitimación registral. Se desarrolla la publicidad registral suprimiéndose el requisito de las notificaciones circunstanciadas a los titulares registrales anteriores. Se excluye la inscripción de la posesión, derogándose los expedientes posesorios. La legislación hipotecaria ha sufrido con posterioridad diversas modificaciones menores destinadas fundamentalmente a actualizarse al sistema registral moderno.”*¹⁸⁸

Definitivamente, España tiene una rica historia registral, de la cual los países latinoamericanos dependieron durante varios siglos, hasta obtener la independencia de la corona española. Es importante el conocer los antecedentes registrales españoles para

¹⁸⁸ Alvarez-Caperochipi, Jose Antonio. *Op.cit.*, Pág. 44.

entender la forma en que el derecho registral tanto en España como en Latinoamérica se regula actualmente.

3.7.1.b. Regulación legal

1. Ministerio de Justicia; Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; Emisión: 1946.
2. Ministerio de Justicia; Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947; Emisión: 1947.
3. Ministerio de Justicia; Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican artículos del Reglamento Hipotecario; Emisión: 1998.
4. Ministerio de Justicia; Código civil español, Real Decreto de 24 de julio de 1889; Emisión: 1889.

Con relación a la regulación legal en materia registral, el doctor Nery Roberto Muñoz establece que *“España contempla en su legislación la ley hipotecaria española, de ocho de febrero del año mil novecientos cuarenta y seis, la cual contiene todas las disposiciones relativas al registro de la propiedad. Asimismo existe Reglamento de dicha ley el cual esta contenido en el Decreto del catorce de febrero de mil novecientos cuarenta y siete, el cual naturalmente desarrolla la ley.”*¹⁸⁹

España cuenta con una norma especial fuera del Código Civil que regula su legislación en materia registral, dicha ley es compleja y desarrollada, así como ha sufrido cambios para siempre mantenerse a la vanguardia. Dentro del Código Civil ya solamente se

¹⁸⁹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.cit.*, Págs. 82 y 83.

encuentra el fundamento que le da vida al registro de la propiedad, el cual se encuentra desarrollado dentro de la ley hipotecaria antes indicada.

3.7.1.c. Distribución geográfica

La totalidad del Territorio de España está dividido en circunscripciones, denominados Distritos Hipotecarios. A cada Distrito Hipotecario le corresponde un Registro de la Propiedad, a cargo de un Registrador de la Propiedad. La totalidad de los Registradores de España se integran en el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

3.7.1.d. Estructura orgánica

Los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cada Registro de la Propiedad está a cargo de un Registrador. Los Registradores son funcionarios públicos a todos los efectos legales. Cada Registro tiene una determinada circunscripción territorial. Los Registros se llevan por fincas, abriendo a cada una de ellas un folio registral en que se consigna su historial jurídico. Artículos relacionados 259 al 275 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946.

Con relación a la estructura del registro Jose Antonio Alvarez-Caperochipi manifiesta que *“El registro de la propiedad de España conserva la estructura general de un registro de títulos. La publicidad se organiza territorialmente sobre cada una de las oficinas del registro (que reciben, califican e inscriben con autonomía los títulos). En cada una de las oficinas territoriales hay un conjunto de libros donde se practican las inscripciones. Cada registro así configurado tiene autonomía funcional, no está encuadrado en un sistema*

*jerárquico de relaciones administrativas, y el registrador califica ante sí y por sí los títulos, realiza las inscripciones, guarda los libros y es personalmente responsable de la gestión económica de la oficina de registro.”*¹⁹⁰

Por lo que el superior jerárquico de cada registro es el registrador, quien esta supeditado al Ministerio de Justicia y a su vez es coordinado y organizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

3.7.1.e. Libros del Registro

España es de los pocos países estudiados en el presente trabajo que si regula dentro de sus leyes o reglamentos los libros que debe tener el registro siendo estos los contenidos en el artículo 362 del Reglamento Hipotecario, el cual establece que “*En los Registros de la Propiedad se llevarán los libros y cuadernos siguientes: Libro de inscripciones. Diario de las operaciones del Registro. Libro de incapacitados. Índice de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas, siempre que éstos no se lleven mediante sistema de fichas u otros medios de archivo y ordenación autorizados por la Dirección General. Libro de estadística. Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos. Inventario; y Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.*”¹⁹¹ Ver Artículo 238, 244,248 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946 por estar relacionados.

¹⁹⁰ Alvarez-Caperochipi. *Op.cit.*, Pág. 50.

¹⁹¹ Ministerio de Justicia; Reglamento Hipotecario, Decreto de 14 de febrero de 1947; Emisión: 1947. Art. 362.

3.7.1.f. Competencia del registro

La competencia y el objeto del registro de la propiedad en España se encuentran regulados en el artículo 605 del Código Civil Español el cual establece que “*El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.*”¹⁹² En ese mismo sentido se regula en el Reglamento Hipotecario. Ver artículos 1, 2, 138, 158 del Reglamento Hipotecario, Decreto de 14 de febrero de 1947.

3.7.1.g. Principios por los que se rige

Publicidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 607 del Código Civil Español el cual establece que “*El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos.*”¹⁹³ En ese mismo sentido se regula en los artículos 221 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946. Así como el 332 del Reglamento Hipotecario, Decreto de 14 de febrero de 1947.

Especialidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946, el cual regula una serie de requisitos para poder inscribir un derecho real, acorde con este principio.

¹⁹² Ministerio de Justicia; Código Civil Español, Real Decreto de 24 de julio de 1889; Emisión: 1889. Art. 605.

¹⁹³ *Ibid.*, Art. 607.

Tracto sucesivo

Este principio se encuentra regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria la cual establece que *“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”*¹⁹⁴ En ese mismo sentido, José Luis Pérez Lasala indica que el principio de tracto sucesivo *“Esta admitido con carácter general en el artículo 20 parrado 1) y 2) de la ley hipotecaria.”*¹⁹⁵

Rogación

Este principio se encuentra regulado en la Ley Hipotecaria la cual establece en su artículo 6 que *“La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho. b) por el que lo transmita. c) por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. d) por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.”*¹⁹⁶ Con relación a este principio, Jose Antonio Alvarez-Caperochipi¹⁹⁷ manifiesta que si puede existir inscripción sin petición de inscripción y aun sin o en contra de la voluntad de la persona interesada. La legislación pública española tiende cada vez a estimular y alentar la iniciativa del registrador para promover la inscripción de los bienes, en realidad un estricto principio de rogación sólo tiene sentido en un registro voluntario de títulos, pero empieza a perder su sentido en la medida que existen inscripciones forzosas o en la medida que se evoluciona hacia un registro de fincas (tendencialmente universal). El principio de rogación sólo se funda en la imposibilidad de organizar al

¹⁹⁴ Ministerio de Justicia; Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; Emisión: 1946.

¹⁹⁵ Pérez Lasala, José Luis. *Op.cit.*, Pág. 162 y 163.

¹⁹⁶ Ley Hipotecaria. *Op.cit.*, Art. 6.

¹⁹⁷ Alvarez-Caperochipi, Jose Antonio. *Op.cit.*, Pág. 71.

registro de otra manera, y tiende a perder consistencia conforme se descubre y alienta la importancia de la publicidad.

Prioridad

La ley hipotecaria española admite el principio de prioridad en los aspectos sustantivos y formal estableciendo en su artículo 13 lo siguiente *“Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo.”*¹⁹⁸

Inoponibilidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 606 del Código Civil Español el cual establece *“Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.”*¹⁹⁹ En ese mismo sentido se encuentra regulado en los artículos 13 y 32 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946.

Autenticidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria la cual establece *“Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.”*²⁰⁰

Legalidad

Este principio se encuentra regulado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la cual establece que *“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las*

¹⁹⁸ Ley Hipotecaria. *Op.cit.*, Art. 13.

¹⁹⁹ Código civil español. *Op.cit.*, Art. 606.

²⁰⁰ Ley Hipotecaria. *Op.cit.*, Art. 3.

formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”²⁰¹

Legitimación

En cuanto a este principio, si bien no se encuentra regulado en forma expresa si existe una norma relacionada, siendo esta la contenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria la cual establece “*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.*”²⁰²

Por lo que dentro de la regulación en materia registral dentro de España se encuentran plasmados los principios registrales de especialidad, publicidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad, Inoponibilidad, autenticidad, legalidad, legitimación. Es interesante el artículo 606 del Código Civil Español con relación al principio de inoponibilidad y de inscripción. El cual establece que los títulos de dominio y otros derechos reales que no estén inscritos o anotados en el Registro no perjudican a terceros. Esto quiere decir que los efectos de la inscripción en el registro son de tipo declarativos, porque desde antes el derecho obliga a las partes pero para hacerlo extensivo a todo mundo debe estar inscrito.

3.7.1.h. Impugnaciones

En la regulación en materia registral en España se pueden diferenciar dos recursos contra las calificaciones y resoluciones registrales, siendo estos el gubernativo y el judicial. A ambos se refiere el artículo 66 de la Ley Hipotecaria la cual en forma resumida

²⁰¹ *Ibid.*, Art. 18.

²⁰² *Ibid.*, Art. 38.

regula que los interesados podrán reclamar contra la calificación del título hecha por el registrador en el cual se suspende o deniegue el asiento solicitado, sin perjuicio de acudir si quieren, ante los tribunales de justicia, para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismo títulos. El recurso específico contra la calificación es el llamado recurso gubernativo. El litigio sobre los derechos es el procedimiento ordinario declarativo, que produce efectos de cosa juzgada y tiene acceso directo al registro sin estar sometido a los presupuestos específicos registrales. La sentencia firme en juicio ordinario declarativo, produce el derecho a la rectificación registral y a la cancelación de los asientos contradictorios como consecuencia inmediata del efecto de autoridad de cosa juzgada. El recurso gubernativo consta de dos instancias. La primera se interpone ante el Presidente de la Audiencia Territorial a la que pertenece el registro, que resuelve mediante auto ordenando, suspendiendo o derogando la inscripción (art. 118 del RH). Frente este auto cabe recurso de apelación en segunda instancia ante la Dirección General de los registros y del notariado, por los que entablaron el recurso en primera instancia y por el registrador en su caso.

3.7.1.i. Sistema registral al cual pertenece

Del estudio de la normativa vigente en materia registral se concluye que el sistema registral utilizado en España es el declarativo, ya que los derechos reales no necesitan de ser inscritos para perfeccionarse, pero al hacerlo les da seguridad jurídica y oponibilidad a terceros. Asimismo en cuanto a su forma de registro, España utiliza el sistema de folio real.

3.7.2. Registro de bienes muebles

En España existe un Registro de Bienes Inmuebles y un registro independiente de bienes muebles, el cual tiene su propia regulación legal y organización. Siendo este el motivo para realizar un estudio pormenorizado de la institución.

3.7.2.a. Regulación legal

Las normas jurídicas relacionadas con el Registro de Bienes Muebles son las siguientes:

- a)** Ley de 21 de agosto de 1893, de Hipoteca Naval.
- b)** Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión.
- c)** Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.
- d)** Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.
- e)** RD 1975/1999 de 23 Diciembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de condiciones generales de la contratación.
- f)** Reglamento Hipotecario. Aprobado por Decreto de 14 de Febrero de 1947 y que ha sufrido asimismo numerosas modificaciones.
- g)** Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1784/1996 de 19 de Julio.
- h)** RD 1427/1989 de 17 de noviembre que aprueba el arancel de los registradores de la Propiedad.
- i)** Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
- j)** Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

- k) Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

Como puede observarse en cuanto al registro de bienes muebles existen muchas normas especializadas.

3.7.2.b. Organización del registro

El Registro de Bienes Muebles consta de una serie de Registros territoriales de ámbito provincial y del Registro Central de Bienes Muebles. El Registro Central, con sede en Madrid, lleva a cabo las funciones de coordinación entre los Registros provinciales. Los Registros de Bienes Muebles están a cargo de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

3.7.2.c. Competencia del registro

El Registro de Bienes Muebles tiene por objeto la publicidad de los hechos, actos y contratos relativos a bienes muebles, así como de determinadas resoluciones judiciales o administrativas referentes a los mismos.

3.7.2.d. Sistema registral al cual pertenece

Este registro pertenece al sistema declarativo ya que la inscripción del derecho real sobre bien mueble no es necesario pero si le dota de seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad contra terceros. Asimismo el sistema registral es el de Folio Personal y no folio real, lo cual entre otras normas jurídicas encuentra su fundamento en el artículo 8 del Real Decreto 1828/1999 del 03 de diciembre de 1999.

Es importante destacar que todos los países objeto del presente estudio formaron parte de la Corona Española, al ser territorios colonizados por España. De tal forma hasta antes de obtener sus respectivas independencias, e incluso durante años después de haberla obtenido, los registros de todos los países se regularon por normas de la metrópoli (España) por ello es que en general los registros en los distintos países estudiados tienen muchas similitudes con el registro español.

CAPITULO 4

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El desarrollo de los preceptos, antecedentes y legislaciones relacionados a los Registros de derechos reales en distintos países, hace pertinente proceder a la presentación, discusión y análisis de los resultados obtenidos. Es de tomar en cuenta que la presente investigación gira en torno a encontrar la respuesta a la pregunta de investigación, siendo esta el conocer ¿Cuáles son las similitudes y diferencias entre los registros de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina, España y Guatemala? La anterior pregunta encuentra su fundamento en que cada país tiene un ordenamiento jurídico distinto y por lo tanto una regulación en materia registral distinta por tener cada país necesidades que les son únicas.

Para poder darle una respuesta eficaz a la pregunta, es necesario dividir el estudio comparativo en los mismos temas que se trataron en la investigación de cada país, los cuales se ordenan en la forma siguiente: 1. Regulación del derecho registral. 2. Principios que rigen los registros. 3. Medios de impugnación. 4. Sistema registral al que pertenecen. 5. Superior Jerárquico del Registro. 6. Existencia de Registro de Garantías Mobiliarias.

4.1. Regulación del derecho registral

Existen países que no tienen una norma especial que desarrolle en forma exclusiva la materia registral, en muchos de ellos se encuentra regulado en sus Códigos Civiles o en varios cuerpos normativos por ello es necesario establecer el marco legal donde se encuentra regulado los registros en cada uno de los países estudiados.

En todos los países objeto de análisis del presente estudio, originalmente la materia registral se reguló en sus respectivos Códigos civiles, luego en algunos de ellos se crearon leyes especiales en la materia. Es pertinente destacar que en todos los países ,

los registros se encuentran regulados aún en forma muy general en los Códigos civiles, no obstante que varios de ellos ya cuentan con leyes especiales en la materia. El único país que aún regulan en forma exclusiva a los registros dentro del Código Civil es Guatemala, los demás cuentan con normas reguladas en otros cuerpos normativos relacionados con los registros. Es interesante observar que países como España, Honduras y El Salvador cuentan con una ley especial que regula casi en su totalidad la materia registral.

También es de destacar el esfuerzo que denota en varios países que buscan una unificación de sus registros, tal es el caso de El Salvador, Nicaragua y Costa Rica quienes en años recientes aprobaron leyes para crear centros nacionales de registro.

Se considera que si bien es cierto que el derecho registral se desprende del derecho civil, este ha venido adquiriendo características y principios que lo hacen una materia especializada que debe ser regulada en un cuerpo normativo distinto por ello únicamente Guatemala se encuentra atrasado en cuanto a esta tendencia, o mejor dicho necesidad actual.

4.2. Principios registrales

Los principios son preceptos que inspiran la creación de algo, en este caso los registros de derechos reales, en muchas ocasiones, dichos principios se materializan cuando son incluidos en una norma vigente. Es interesante encontrar que en realidad en todos los países de estudio se desprende de las normas la aplicación de casi los mismos principios registrales. En lo que si difieren es que en algunos países como Honduras dentro de su Ley de Propiedad, Nicaragua dentro de su Ley General de Registros Públicos y México en su Ley que crea el Organismo Público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, se encuentra enumerado en forma taxativa un listado de los principios registrales aplicables a la normativa registral.

En todos los países objeto de estudio se encuentran regulados en forma clara los principios de publicidad, especialidad, prioridad, legalidad, rogación siendo el de publicidad la esencia de que existan los registros. Ello no significa que los demás principios no se encuentren también regulados, ya que se pueden deducir al integrar varias normas aisladas, pero estos son los que en forma evidente se encuentran regulados.

Por lo que se concluye que en general los principios registrales en los distintos países son los mismos únicamente que en algunas regulaciones lo establecen en forma mas clara que en otros, lo cual no significa que no sean aplicables y sirvan como fuente para entender el ordenamiento jurídico en materia registral de cada uno de los países.

En ese mismo sentido María Teresa Bográn concluye que *“Al analizar las legislaciones que regulan los Registros de la Propiedad Inmueble y Mercantil de los diferentes países de Centro América y Panamá, vemos que todos tienen los mismos fines: publicidad y seguridad jurídica. Todos se basan en los mismos principios registrales: Legalidad, prioridad, publicidad, rogación, tracto sucesivo, inscripción, etc.”*²⁰³

4.3. Medios de impugnación

Los medios de impugnación en materia registral, son los recursos que los particulares pueden hacer valer como instrumentos de defensa y control ante una resolución que no la consideran acorde a derecho. En este apartado, cada una de los países contempla distintos recursos, siendo en algunos casos procedimientos administrativos y en otros procedimientos judiciales.

En Guatemala el medio de impugnación que se encuentra regulado es el ocurso, el cual tiene naturaleza judicial y lo conoce un juez de primera instancia del ramo civil.

²⁰³ Bográn, María Teresa. *Op.cit.*, Pág. 59.

En El Salvador el medio de impugnación establecido es el recurso de revisión, el cual es un recurso de naturaleza administrativa, el cual es similar al recurso de revisión en Nicaragua, pero en este país la utilización de la vía judicial o la vía administrativa es opcional, ya que permite ocurrir ante el Juez Civil del Distrito competente. Una de las cosas interesantes es que establece que el juez dicta una sentencia, por lo que es una resolución que resuelve el fondo del asunto y que se dicta al final de un proceso de conocimiento.

Por su parte en Honduras el recurso que procede es el de apelación el cual es administrativo y lo conoce una dependencia especializada en conocer recursos siendo esta la Superintendencia de Recursos, lo que resuelva dicha institución agota el trámite administrativo. Este es el único caso en los países estudiados con que se cuenta con una dependencia especializada en resolver recursos.

En Argentina se debe tomar en cuenta que cada provincia puede regular los recursos procedentes en materia registral, en ese sentido y únicamente en la capital federal de Buenos Aires, los recursos procedentes son el de recalificación y el de apelación, los cuales son similares a los recursos de gestión y de apelación en Costa Rica, ya que en ambos casos terminan la vía administrativa. Caso parecido sucede en España, en donde el recurso regulado en ley es llamado recurso gubernativo, el cual se interpone ante el Presidente de la Audiencia Territorial y contra lo resuelto por este último se puede interponer recurso de apelación ante al Dirección General de los Registros y del Notariado lo cual agota la vía administrativa. En todos estos casos la resolución puede discutirse posteriormente en la vía judicial.

En México la ley permite recurrir ante el director del registro, cuya resolución termina la vía administrativa dando cabida a una reclamación judicial si el interesado lo desea.

4.4. Sistema registral al cual pertenecen

Las clasificaciones que los juristas establecen son variadas, por lo que existe una amplia gama de clasificaciones de sistemas registrales. Para efectos del presente manual, y como se indicó anteriormente, se investigó el sistema registral según sus efectos siendo estos declarativos o sustantivos y el sistema registral en cuanto a la forma de llevar el registro siendo esto el de folio real o el de folio personal.

En cuanto al tipo de sistema registral según sus efectos se determinó que todos los países objeto de estudio, el registro de derechos reales tienen efectos declarativos ya que el derecho existe aunque no esté inscrito, pero en todos los países es obligatoria su inscripción para poder oponerlo ante terceros lo cual es una característica del sistema constitutivo o sustantivo, por lo que en realidad no se puede generalizar que en todo sus elementos sean un sistema declarativo, es más el autor Nery Roberto Muñoz establece que estamos frente a un sistema mixto que *“Viene a ser una solución intermedia entre el sistema declarativo y sustantivo, debido a que la inscripción sigue siendo voluntaria y de efectos declarativos pero resulta siendo un requisito cuando los derechos sobre bienes inmuebles perjudiquen a terceros. Este sistema incluye a Puerto Rico, Costa Rica, Honduras, Guatemala, Nicaragua, Panamá y Perú, entre otros.”*²⁰⁴

En cuanto a la forma de llevar el registro se determinó que en todos los países objeto de estudio se utiliza el sistema de folio real desde hace mucho tiempo, únicamente en El Salvador y Honduras se utilizó el sistema de folio personal hasta tiempos recientes. Esto es acorde a la tendencia mundial en cuanto a pasar de los ya obsoletos sistemas de folio personal al folio real el cual impera en todos los países objeto de estudio. Únicamente es de destacar que en algunos países se utiliza un sistema moderno de folio real en forma electrónica y automatizada, tal es el caso de Costa Rica, todo lo contrario a Nicaragua quien si bien tiene un sistema de folio real este se anota en forma manual y sin contar con soportes digitales confiables. Al respecto María Teresa Bográn establece que *“No*

²⁰⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.cit.*, Págs. 17 y 18.

puede negarse que el Registro Nacional de Costa Rica es el más avanzado en Centro América y Panamá, y me atrevería a decir que el de todo Latinoamérica. Llena los fines para lo cual fue creado, y aunque tanto los Registradores como el usuario al principio se resistieron al cambio, poco a poco, con la capacitación que se dio y lo resultados obtenidos, han aceptado el nuevo sistema.”²⁰⁵

4.5. Superior jerárquico del registro

No en todos los países objeto del presente estudio el registro se encuentra a cargo de un Registrador General o un funcionario análogo, en Guatemala si es el caso, en El Salvador se cuenta con un Director General de Registros, parecido al caso de México el cual cuenta con un Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México, España cuenta con un Director General de los Registros y el Notariado, Argentina cuenta con un Director General y Nicaragua con un Director Nacional de Registros. Por lo que en todos los países el cargo del superior jerárquico se denomina de manera distinta. Lo que si es cierto es que en todos los registros existen registradores pero únicamente en Guatemala se cuenta con un Registrador General de la Propiedad. Distintos son los casos tanto en Honduras como en Costa Rica, en el cual el superior jerárquico es un órgano colegiado. En Honduras se cuenta con un Consejo Directivo y en Costa Rica se cuenta con una Junta Administrativa.

4.6. Existencia de registros de garantías mobiliarias

Si bien los registros de garantías mobiliarias no tienen una naturaleza civil, más bien son de naturaleza mercantil, en algunos países no existen y dichos derechos se siguen inscribiendo en los registros de derechos reales. Los países que cuentan con un registro de garantías mobiliarias son Guatemala, El Salvador, Nicaragua y México, ello no significa que en los demás países dichos derechos no sean inscribibles. Debo mencionar

²⁰⁵ Bográn, María Teresa. *Op.cit.* Pág. 58.

que en todos los países estudiados cuentan con un registro de bienes muebles, en especial en España y Costa Rica los cuales cuentan con registros especializados en bienes muebles y cualquier derecho real que pese sobre ellos y que sean inscribibles.

Se considera que si bien en los registros de bienes muebles se pueden inscribir garantías mobiliarias, esto no es lo más apropiado ya que éstas son de distinta naturaleza por ser mercantiles y por tanto se rigen por distintos principios a los derechos reales en materia civil. Es importante destacar que todos los países que cuentan con un registro especializado en materia de garantías mobiliarias tienen dentro de su registro de propiedad un registro de bienes muebles pero para bienes y derechos de naturaleza civil, distintos a los que se inscriben en el registro especializado.

CONCLUSIONES

1. El Derecho Registral se deriva del Derecho Civil, por ello en todos los países objeto de estudio, la regulación en materia registral se tipificó en el pasado en forma exclusiva dentro de sus respectivos Códigos Civiles. En la actualidad únicamente Guatemala aún regula la materia registral dentro de su Código Civil, los demás países cuentan con normas especiales dedicadas en forma exclusiva a regular la materia registral. Asimismo es de destacar que El Salvador, Nicaragua y Costa Rica en años recientes crearon leyes para centralizar y unificar los registros en centros nacionales de registros.

2. Los principios son preceptos que inspiran la creación de algo, en este caso de normas en materia registral, en sentido general los principios registrales son los mismos en los países estudiados, únicamente se logró comprobar que en algunas regulaciones lo establecen en forma taxativa, al enumerar los principios aplicables. Esto no significa que no sean aplicables y sirvan como fuente para entender el ordenamiento jurídico en materia registral en los demás países, ya que si bien no los tienen enunciados en forma taxativa, si cuentan con normas las cuales denotan la influencia de muchos principios registrales. Por lo cual se concluye que en general en todos los países objeto del presente estudios su legislación en materia registral se inspira por los mismos principios registrales.

3. Los medios de impugnación en materia registral, son los recursos que los particulares pueden hacer valer como instrumentos de defensa y control ante una resolución que no la consideran acorde a derecho. Se concluye que cada uno de los países contemplan distintos recursos, siendo en algunos casos procedimientos administrativos y en otros procedimientos judiciales.

4. Existe una amplia gama de sistemas registrales y clasificaciones respecto a los mismos, se concluye que en cuanto a sus efectos en todos los países objeto de estudio la inscripción tiene efectos declarativos, con la salvedad que si bien el derecho existe

desde antes de su inscripción, esta es necesaria para poder hacerse valer ante terceros. Asimismo se concluye que en cuanto a su forma de inscripción, en todos los países objeto de estudio siguen un sistema de folio real, en contraposición al sistema de folio personal que se utilizó en la antigüedad.

5. El superior jerárquico en materia registral, en todos los países objeto de estudio cuentan con distintas autoridades, siendo en algunos una persona y en otros un cuerpo colegiado. Si bien en todos los registros existen registradores solamente en Guatemala se cuenta con un Registrador General de la Propiedad.

6. Los Registros en materia de garantías mobiliarias, se concluye que son de naturaleza mercantil, e únicamente existen en Guatemala, El Salvador, México y Nicaragua. En los demás países se inscriben en los mismos registros de la propiedad.

RECOMENDACIONES

1. Que el Honorable Congreso de la República de Guatemala emita una ley que regule en forma especializada la materia registral, ya que lo regulado en el Código Civil ya no es acorde a los tiempos actuales además de ser muy general e insuficiente.
2. Que el Honorable Congreso de la República de Guatemala cree un centro nacional de registros, el cual debe ser una entidad centralizada y que se encargue de toda la materia registral con el fin de unificar criterios y minimizar los trámites ante tantos registros existentes en la actualidad.
3. A las universidades del país, se les recomienda realizar más estudios en materia de derecho registral, ya que en la actualidad se debe acudir a autores extranjeros por no contar con estudios serios en la materia de autores nacionales.
4. A las universidades del país, se les recomienda enseñar y cultivar el estudio del derecho comparado, ya que actualmente no se realiza y se desaprovecha esta importante herramienta de estudio.
5. A los estudiantes que cursen la carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales se les recomienda realizar estudios en materia de legislaciones comparadas para tener una visión más global de la ciencia del derecho.
6. A la Biblioteca de la Universidad Rafael Landívar, se le recomienda la adquisición de más libros de texto en materia registral, así como de actualizar las colecciones con las que ya cuentan, ya que actualmente no se cuenta con libros actuales en la materia y los que se tienen están desactualizados.

REFERENCIAS

1. Bibliográficas

1.1 Alvarez-Caperochipi, Jose Antonio, *Derecho Inmobiliario Registral*, España: Editorial Civitas S.A, 1986.

1.2 Bográn, María Teresa, *Derecho registral en Centroamérica y Panamá*, San Jose, Costa Rica: Corte Suprema de Justicia, 1996.

1.3 Bonnecase, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, México: Editorial Hasla S.A.,1993.

1.4 Borda, Guillermo A., *Tratado de derecho civil, Tomo I*, Buenos Aires: Editorial Perrot, 1984, Tercera Edición Actualizada.

1.5 Brañas, Alfonso, *Manual de derecho civil*, Guatemala: Editorial Fénix, 1998.

1.6 Carbonnier, Jean, *Derecho Civil, Tomo II volumen I*, Barcelona: Editorial Bosch, 1965.

1.7 Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México: Editorial Porrúa, 1983.

1.8 Caicedo Escobar, Eduardo, *Derecho inmobiliario registral*, Bogotá: Temis, 1997.

1.9 Castan Tobeñas, José, *Derecho civil español, común y foral, Tomo II, Volumen I*. Madrid, España: Editorial Reus, S.A., 1982, décimo tercera Edición.

1.10 García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini, *Derecho registral aplicado*, Argentina: Segunda edición, Ediciones Depalma, 1933.

1.11 Giorgi, Jorge, *Teoría de las obligaciones en el Derecho Moderno*, Madrid: Editorial Reus, 1928, Segunda Edición.

- 1.12** Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Derecho registral inmobiliario Guatemalteco*, Guatemala: Infoconsult Editores, 2009, Segunda edición.
- 1.13** Palacios Echeverría, Iván, *Manual de Derecho Registral*, Costa Rica: Editorial Investigaciones Jurídicas S.A, 1994, Segunda edición.
- 1.14** Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, México: Editorial Porrúa, S.A, 1995, Quinta edición.
- 1.15** Puig Peña, Federico, *Compendio de derecho civil Español*, España: Editorial Ediciones Pirámide S.A, 1976, Tercera Edición.
- 1.16** Luce Gil, Francisco, *Derecho registral civil*, Barcelona, España: Casa Editorial, 1986, Tercera Edición.
- 1.17** Luján Muñoz, Jorge, *Los escribanos En Las Indias Occidentales*, Guatemala: Editorial Unión Tipográfica, 1977, Segunda edición.
- 1.18** Mariani de Vidal, Mariana, *Derechos reales*, Buenos Aires: Editorial Zavalia, 2004, Séptima Edición Actualizada.
- 1.19** Roca Sastre, Ramón María, *Derecho hipotecario, Tomo I*, Barcelona: Editorial Bosch, 1954, Quinta Edición.
- 1.20** Salas, Oscar A., *Derecho Notarial de Centroamérica y Panama*, Costa Rica: Editorial Costa Rica, 1973.
- 1.21** Sanz Fernández, Ángel, *Instituciones de derecho hipotecario*, Madrid: Editorial Bosch, 1955.
- 1.22** Tartiére, Gabriel de Reina, *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*, España: La Notaria, 2012.
- 1.23** Valverde y Valverde, Calixto, *Tratado de Derecho civil español, Tomo II*, Valladolid España: IV Edición, Editorial Talles tipográficos Cuesta, 1936.

1.24 Vásquez Ortiz, Carlos, *Derecho Civil II. Los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesión*. Guatemala: 2000.

2. Normativas

2.1 El Salvador

2.1.1 Asamblea Legislativa de la Republica de El Salvador; Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Decreto número 292; Emisión: 1986.

2.1.2 Presidente de la República de El Salvador; Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas, Decreto número 24; Emisión: 1986.

2.1.3 Asamblea Legislativa; Código Civil, Decreto Legislativo número 699, del 20 de Octubre de 1993; Emisión:1993.

2.1.4 Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de Comercio y de Propiedad Intelectual, Decreto 257; Emisión: 2004.

2.1.5 Asamblea Legislativa de la República de El Salvador; Ley de Garantías Mobiliarias; Decreto No. 488; Emisión: 2013.

2.2 Honduras

2.2.1 Corte Suprema de Justicia República de Honduras; Ley de Propiedad, Decreto 82-2004; Emisión: 2004.

2.2.2 Consejo Directivo del Instituto de Propiedad; Reglamento de la Ley de Propiedad, Resolución C.D-IP No. 003-2010, del once de marzo de dos mil diez; Emisión: 2010.

2.2.3 Congreso Nacional; Código Civil de la república de Honduras; Emisión: 1906.

2.2.4 Congreso Nacional; Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto 182-2009; Emisión: 2010.

2.2.5 Presidencia de la República; Reglamento del Registro de Garantías Mobiliarias, Acuerdo No. 2074-2010; Emisión: 2010.

2.3 Nicaragua

2.3.1 Asamblea Nacional; Ley General De Los Registros Públicos, ley No. 698; Emisión: 2009.

2.3.2 Presidencia de la República; Reglamento Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos, Decreto No. 13-2013; Emisión: 2013.

2.3.3 Asamblea Legislativa; Código Civil de la República de Nicaragua; Emisión: 1904.

2.4 Costa Rica

2.4.1 Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Ley De Creación Del Registro Nacional, Ley N.º 5695 del 28 de mayo de 1975; Emisión: 1975.

2.4.2 Presidencia de la República; Reglamento del Registro Público, No. 26771-J; Emisión: 1998.

2.4.3 Presidencia de la República; Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, N° 35509-J; Emisión: 2009.

2.4.4 Congreso Constitucional de la República de Costa Rica; Código Civil, Ley No. 30, de 19 de abril de 1885; Emisión: 1885.

2.4.5 Presidencia de la República; Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, N° 26883-J; Emisión: 1998.

2.5 Argentina

2.5.1 Presidencia de la Nación Argentina; Ley Nacional 17.801, Régimen Registros de Propiedad Inmueble; Emisión: 1968.

2.5.2 Presidencia de la Nación Argentina; Decreto 466/99, Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal, Decreto N° 2080/80. Emisión: 1980.

2.6 México

2.6.1 Gobernador Constitucional del Estado de México; Ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, Decreto número 90; Emisión: 2007.

2.6.2 Presidente Constitucional para los Estados Unidos Mexicanos; Código Civil para el Distrito Federal; Emisión: 1928.

2.6.3 Presidente Constitucional de la República, Código Civil Federal, Decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y de 3 de enero de 1928; Emisión: 1928.

2.7 España

2.7.1 Ministerio de Justicia; Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; Emisión: 1946.

2.7.2 Ministerio de Justicia; Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947; Emisión: 1947.

2.7.3 Ministerio de Justicia; Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican artículos del Reglamento Hipotecario; Emisión: 1998.

2.7.4 Ministerio de Justicia; Reglamento Hipotecario, Decreto de 14 de febrero de 1947; Emisión: 1947.

2.7.5 Ministerio de Justicia; Código civil español, Real Decreto de 24 de julio de 1889; Emisión: 1889.

2.8 Guatemala

2.8.1 Enrique Peralta Azurdía, Código Civil, Decreto 106, Emisión: 1963.

2.8.2 Congreso de la República, Ley de garantías mobiliarias, decreto 51-2007, emisión: 2007.

3. Electrónicas

3.1 Corte Suprema de Justicia, Biblioteca Judicial “Dr. Ricardo Gallardo”, García Pérez, Ena Lilian y otros, Universidad de El Salvador, Alternativa Registral al Problema Ecológico, El Salvador, 1995, Disponible en: <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/3db6532d39e032fd06256b3e006d8a73/3617918c7cead9f70625791100510b02?OpenDocument>.

3.2 Universidad de El Salvador, Calderón Lovos, Luisa Margarita y otros, Efectividad de la aplicación de la Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite, registro o depósito de instrumentos en el registro de la propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro. Agosto 2004 - Agosto 2005, El Salvador, 2007, Disponible en: <http://ri.ues.edu.sv/4738/1/EFFECTIVIDAD%20DE%20LA%20APLICACION%20DE%20LA%20LEY%20DE%20PROCEDIMIENTOS%20UNIFORMES%20PARA%20LA%20PRESENTACION,%20TRAMITE,%20REGISTRO%20O%20DEPOSITO%20DE%20INSTRUMENTOS%20EN%20EL%20REGISTRO%20DE%20LA%20PROPIEDAD%20RAIZ%20E%20HIPOTECA.pdf>.

3.3 Primer Foro Internacional de Derecho Registral, Fuksman, Zulema E., Principios del Derecho Registral Inmobiliario, Argentina, 2005, Disponible en: http://www.unav.edu.ar/campus/micrositio/foro_ponencias/ponencia_fuksman.pdf

4. Otras referencias

4.1 *Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo VII*, Argentina: Editorial Bibliografía Argentina, 1968.

ANEXOS

PUNTOS A TRATAR	LEGISLACIONES A COMPARARSE							
	Guatemala	El Salvador	Honduras	Costa Rica	Nicaragua	México	Argentina	España
Regulación legal en leyes especiales o código civil	A. Código civil	A. Código civil. B. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas. C. Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles de Comercio y de Propiedad Intelectual. D. Ley de Garantías Mobiliarias.	A. Código civil B. Ley de Propiedad. C. Ley de Garantías Mobiliarias.	A. Código civil B. Ley de Creación del Registro Nacional.	A. Código civil B. Ley General de los Registros Públicos.	A. Código civil B. Ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México.	A. Código civil B. Ley Nacional 17.801, Régimen Registros de la Propiedad Inmueble.	A. Código civil B. Ley Hipotecaria.
Principios registrales regulados en norma	Rogación, prioridad, especialidad, legalidad, publicidad, seguridad jurídica, legitimación	Rogación, rioridad, especialidad tracto sucesivo, legalidad, fe pública registral, seguridad jurídica, legitimación	Eficacia registral, legalidad, prioridad, rogación, obligatoriedad, publicidad, tracto sucesivo, especialidad, celeridad, universalidad y fe pública registral	Publicidad, tracto sucesivo, legitimación, inoponibilidad, autenticidad, rogación, prioridad, legalidad	Inscripción; legalidad; rogación; prioridad; especialidad o determinación; tracto sucesivo; Legitimación; Fe pública registral; publicidad.	Publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación y de legalidad	Publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, autenticidad, legalidad, legitimación, Fe pública registral,	Publicidad, especialidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad, inoponibilidad, autenticidad, legalidad, legitimación.

Sistema registral por sus efectos constitutivo o declarativo	Declarativo	Declarativo	Declarativo	Declarativo	Declarativo	Declarativo	Declarativo	Declarativo
Sistema registral por su forma de registro folio real o folio personal	Folio real	Folio real	Folio real	Folio real	Folio real	Folio real	Folio real	Folio real
Medios de impugnación regulados	Ocurso (judicial)	Revisión (administrativo)	Apelación (administrativo)	Gestión y apelación (administrativos)	Revisión (administrativo) permite proceso judicial (ocurrir ante el juez)	Recurrir ante el director.	Recalificación y apelación (administrativos)	Recurso gubernativo y recurso de apelación (administrativos)
Superior jerarquico	Registrador general de la propiedad.	Director general de registros	Consejo directivo	Junta administrativa	Director nacional de registros	Director general del instituto de la función registral del estado de México	Director general	Director general de los registros y el notariado