

DERECHO COMPARADO

Influencia del derecho registral inmobiliario en España y Guatemala

Influence of real estate registry law in Spain and Guatemala

por

LESTER MANUEL MEDA RUANO

Asociado Bufete Lex Atlas

Docente Universitario

*Abogado y Notario (Universidad Francisco Marroquín, Cum Laude Programa de Becados),
Magister Artium en Derecho Mercantil (Universidad Mariano Gálvez), pendiente de defensa
de tesis Doctoral de Derecho Constitucional (Universidad Mariano Gálvez)*

RESUMEN: Tanto en España, como en la República de Guatemala, existe una institución encargada de la inscripción de ciertos actos o documentos relacionados al sector inmobiliario. Este es el Registro de la Propiedad. Ello no resulta de la casualidad, sino de una marcada inspiración del derecho registral inmobiliario español en Guatemala, lo cual ha generado similitud en el tratamiento de ciertos criterios y normas básicas. A pesar de eso, existen diferencias, pero estas son mínimas si se considera el vínculo permanente existente desde la época colonial para ambas naciones. El presente escrito busca arrojar un poco de luz a la influencia que el derecho registral inmobiliario de España proyecta sobre Guatemala. Esto permite determinar que los esfuerzos realizados por entes tanto oficiales, cómo académicos por explicar mejor el derecho registral dan sus frutos. La toma de ideas que se han probado funcionales es normal, y refleja la búsqueda de más y mejores formas de brindar servicios de calidad. Sea este un ejemplo de que lo que se hace bien, es visto con gran interés por todos los que buscan hacer las cosas cada vez mejor.

ABSTRACT: *In both Spain and the Republic of Guatemala, there is an institution responsible for the registration of certain acts or documents related to the real estate sector: the Property Registry. This is not the result of chance, but rather of a clear influence of Spanish real estate registry law on the Guatemalan system, which has*

led to similarities in the treatment of certain core principles and regulations. Despite this, differences do exist, although they are minimal when considering the enduring connection between both nations dating back to the colonial period. This paper seeks to shed light on the influence that Spain's real estate registry law exerts over Guatemala. It reveals that the efforts made by both official and academic entities to improve the understanding of registry law are bearing fruit. Drawing from ideas that have proven to be functional is a common and positive practice reflects the pursuit of more effective ways to deliver quality services. Let this serve as an example that well-executed practices are met with great interest by those committed to doing things better.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad, nulidad, vicios del consentimiento, registrador, derecho registral

KEYWORDS: *Property Registry, nullity, defects of consent, registrar, registry law*

SUMARIO: I. INFLUENCIA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO EN ESPAÑA Y GUATEMALA.—II. ACTOS O DOCUMENTOS QUE SE INSCRIBEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—III. EL FUTURO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y CONCLUSIONES.

I. INFLUENCIA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO EN ESPAÑA Y GUATEMALA

Las relaciones entre personas pueden llegar a generar consecuencias jurídicas. Las mismas pueden reflejarse por medio de un contrato (CONTRERAS, 2000). A su vez esos contratos o documentos que se originen deben tener publicidad para darles más certeza jurídica (MUÑOZ, 2012). La publicidad busca “*producir cognoscibilidad. Se hace referencia a cognoscibilidad y no a conocimiento porque siendo su destinatario la persona, el efectivo conocimiento dependerá, en definitiva, de la actitud y de la voluntad del destinatario, en conocer lo que se da a publicidad*” (CORNEJO, 1994, 1)

Además, la publicidad es un filtro de los actos inscritos, porque permite hacer de conocimiento de todos, su contenido. En especial a los interesados les puede ser útil como herramienta para evitar que actos nulos se mantengan vigentes. Sobre la nulidad, cabe recordar como lo expreso OSORIO que ocurre cuando se da “*la carencia de efectos normales en un negocio jurídico. Algunos tratadistas opinan que es un concepto indeterminado del derecho civil, tiene como sinónimos los vocablos inexistencia, invalidez*” (2000, 337)

Aquí entra en escena el derecho registral, como define MOLINARIO es:

El conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamen-

talmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella (1994, 15)

No se limita esta rama del derecho a la inscripción inmobiliaria, sino que se extiende a otros aspectos legales que van desde lo mercantil, la propiedad intelectual, o los partidos políticos entre muchos otros. En España el Código Civil establece de forma general aquello que se inscribe y que es materia inmobiliaria, y se apoya de normas complementarias como la Ley Hipotecaria.

La revisión de las instituciones jurídicas se logra por medio de una auditoría periódica de las mismas. En la República de Guatemala, parte de la ciencia del Derecho se aprendió a través de la influencia de España, esto por el vínculo nacido durante la época colonial (URREGO, 2017).

En las bibliotecas de las Universidades de Derecho de Guatemala, puede encontrarse literatura jurídica española. Ello demuestra su profunda influencia dentro del modelo legal guatemalteco (<https://biblioteca.ufm.edu/>). Además, la explicación de contratos, obligaciones, y formalidades de los mismos también tiene similitudes (AGUILAR, 2004)

En particular en materia registral, la estructura resulta ser muy similar entre ambos países. El uso de la tecnología por su parte se ha ido fomentando y ya se pueden realizar desde hace un tiempo consultas electrónicas, y ciertas gestiones vía internet (Portal de Registros, España, 2025). En Guatemala, también se ha podido utilizar instrumentos como las firmas electrónicas para facilitar ciertos actos que antes solo podían hacerse de forma presencial (OSORIO, 2000, 107)

La Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1946, fue una influencia para el Código Civil guatemalteco (1965), esto puede colegirse de que, en la legislación de Guatemala, se sigue una estructura similar en cuanto al funcionamiento del modelo de registro de los inmuebles. En concreto, esa similitud puede rastrearse a ciertos artículos (entre ellos)

Título 1 Ley Hipotecaria de España	Código Civil de Guatemala
Artículo 1. 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. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.	Artículo 1124. 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 constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

Título 1 Ley Hipotecaria de España	Código Civil de Guatemala
Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.	

Tabla de elaboración propia

Resulta interesante que la redacción del primer párrafo es muy similar. La alusión a la Ley de Garantías Mobiliarias en el Código Civil data de 2007. En el Registro de la Propiedad en Guatemala, se inscriben:

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

motores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Por su parte, en España, en el Registro de la Propiedad se inscriben:

ARTÍCULO 2

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, trasmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a los establecido en las leyes o reglamentos.

En ese caso en la norma guatemalteca se enumeran casos particulares de inscripción, mientras que en la española se prefiere una aproximación general de lo que puede inscribirse. En esencia, son similares, se inscriben derechos reales, y todo lo relacionado con el derecho de propiedad (AGUILAR, 2004).

II. ACTOS O DOCUMENTOS QUE SE INSCRIBEN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La forma que revisten muchos de esos actos que se inscriben es el de un contrato, por lo cual la validez de ese instrumento jurídico es necesario para que pueda darse la certeza jurídica ya aludida con anterioridad (ALVARADO, GRACIAS, 2014). Al respecto PUIG PEÑA estima que *“El consentimiento se considera como la piedra angular de toda la construcción del contrato en su consideración liberal, hasta el punto de que queda identificado con la perfección del mismo.”* (1976, 254)

Esto también aplica para España, que, en su Ley Hipotecaria, establece en donde se deben cumplir ciertos requisitos para que los documentos puedan ser inscritos.

Artículo 3. 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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

La voluntad debe estar expresada de forma fiel, y es importante, porque la ausencia de un requisito esencial del contrato da lugar a que se produzca la nulidad o anulabilidad del mismo. En el caso de Guatemala de forma judicial se ha declarado que:

El consentimiento adquiere eficacia jurídica cuando se forma correctamente y cuando existe coincidencia entre el contenido volitivo y su declaración, el primero formado sin vicios, es decir, libremente y sobre una representación exacta de la realidad; la declaración que es el medio por el cual la voluntad tiene una manifestación externa, debería haber exteriorizado fielmente la voluntad de ambos. (Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil. 8 de junio de 2006).

Es decir, es necesario que se cumplan los requisitos fundamentales de un contrato. Al respecto cabe apuntar que: Los contratos, son acuerdo de voluntades y permiten el intercambio de bienes y servicios. En palabras de ORELLANA: *“Es un convenio que se presenta en un acto jurídico bilateral con manifestación exterior de voluntad tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley”* (2006, 158).

En la República de Guatemala, su regulación está contenida en el Código Civil (Decreto Ley 106), el cual (artículo 1517) indica: *“hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”*. Sus modalidades en cuanto a las prestaciones que son objeto del contrato, según el mismo cuerpo normativo son de dar, hacer o no hacer (artículo 1319).

Su carácter es patrimonial, puesto que incluye un libro intercambio entre los interesados. Por su parte el negocio jurídico es genera también consecuencias patrimoniales, y salvo puede ser realizado por una sola persona, sin necesidad de la intervención de otros. El Código Civil de Guatemala, no brinda una definición, sino que establece cuáles son sus elementos, en su artículo 1251. Dichos elementos son objeto lícito, declaración de voluntad sin vicios, capacidad de los contratantes Tiene distintas modalidades puesto que incluso puede ser oral (salvo excepciones puntuales que requieren solemnidades especiales).

En Guatemala entonces, la diferencia general entre el contrato y el negocio jurídico es muy tenue, siendo está que el negocio jurídico puede ser unilateral, y el contrato no —salvo el testamento—. (GRAMAJO). Esa situación provoca que al momento de analizar el tema los nombres de contrato y de negocio jurídico se utilicen de forma casi intercambiable, por lo que no es de extrañar que eso mismo ocurra en este escrito.

Como parte de la seguridad jurídica que se brinda al celebrar un contrato, se requiere del apoyo del Derecho Registral para dejar constancia frente a terceros ciertas anotaciones y asientos registrales:

[...] el principio de seguridad jurídica (vinculado insoslayablemente con el de certeza jurídica) permite que el ejercicio de un derecho que ha sido adquirido por un sujeto determinado se encuentre libre y exento de todo peligro, riesgo o daño, de manera cierta, indubitable e infalible. También, deviene oportuno acotar que el principio de seguridad jurídica se concreta mediante la observancia de otros principios, tales como, el del debido proceso, el de legalidad, de irretroactividad y el de taxatividad, cuyos soportes lo constituyen la cosa juzgada, la prescripción y la caducidad, entre otros. (Corte de Constitucionalidad, Expediente 4833-2013).

En España, eso se aborda gracias a la regulación de la Ley Hipotecaria, donde dispone que:

Artículo 79 Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: 1. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. 2. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. 3. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. 4. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Al respecto, judicialmente se ha declarado en Guatemala en relación a los vicios y nulidad de los negocios y contratos:

... la nulidad del negocio jurídico ha sido prevista en la ley como una institución jurídica que priva a dicho negocio de sus efectos propios, por adolecer de defectos originarios, orgánicos y esenciales, o haber sido celebrado en violación de las formas o requisitos legales necesarios para su validez, por medio de un procedimiento de impugnación o de un proceso de declaración. Su resultado provoca la ineficacia del acto, impidiendo que el negocio jurídico llegue a producir los efectos a los que estaba dirigido, o bien, deja de producirlos en un momento dado (Expediente 461-2010).

Además, cabe apuntar que como lo ha interpretado la Corte de Constitucionalidad (expediente 1855-2024):

- a) Es necesario que el vicio del documento utilizado para hacer la inscripción sea evidente, es decir, en el trámite del amparo debe quedar claro de forma notoria el defecto sustancial.

- b) Se protege el principio de tracto sucesivo registral, porque preserva a los terceros de buena fe, que se pueden ver engañados por inscripciones viciadas

Este criterio, ha sido sostenido por la Corte de Constitucionalidad, también en los expedientes 2807-2020, 567-2022 y 1239-2023 y 1287-2023 (acumulados) respectivamente, por lo cual ya es doctrina legal aplicable.

Un tema de importancia es que la parte digital gracias a las modificaciones de la Ley 24/2025 del 18 de noviembre, la Ley Hipotecaria puede ser llevado por medios informático (artículo 238) (Vlex), cuestión que en Guatemala se va haciendo de forma tímida. Es un asunto que será objeto de reforma y ampliación en el Registro de la Propiedad de Guatemala (Registro General de la Propiedad).

III. EL FUTURO DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y CONCLUSIONES.

El tema presentado refleja que existen diversas líneas de contacto entre el derecho registral guatemalteco y español. La influencia reflejada en normas en el punto máximo de un vínculo que como se mencionó es parte de la historia de ambos países. Se puede entonces, tomar las ideas presentadas y arribar a las siguientes conclusiones.

I. La Comisión Nacional Registral, fue creada en Guatemala en 2005, por medio de Acuerdo Gubernativo 30-2005. El mismo es un órgano colegiado que busca la mejora y modernización de los servicios de los registros, y fortalecer la certeza jurídica (Registro General de la Propiedad)

II. Su órgano superior es su junta directiva y está conformada por el Registrador General de la Propiedad, el Registrador Sustitutivo y el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad. Sus esfuerzos no sólo han sido internos, sino también se han dedicado a capacitar a los usuarios del registro, sean estos o no abogados.

III. Resulta importante por ejemplo que han emitido “Guías Registrales”, en la cual se hace la compilación de criterios registrales vigente, y se revisa de forma periódica.

IV. Si bien no es lo mismo el caso de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, desde un plano más académico y de mucho prestigio, se ha encargado de difundir el conocimiento del derecho registral y ha intentado hacer de más fácil acceso a todos los interesados.

V. Resulta de particular interés que, existe un cruce constante entre distintas ramas del derecho, porque quien labore con preferencia en el derecho registral, necesita saber también sus mecanismos de defensa y la manera de usarlos. Los

esfuerzos de divulgación hacen posible dicha circunstancia. Se acerca el conocimiento a las personas, y se evitan errores que pueden costar negocios enteros, o dejar indefensos a personas inocentes.

VI. La necesidad de preservar la certeza jurídica, y de proteger la publicidad registral, ha hecho necesaria la participación de todos los grupos involucrados. Desde los abogados, los usuarios, incluso el ejemplo del sistema de justicio citado de forma breve. Toda anotación registral debe buscar la protección de derechos frente a terceros, y también de los propios terceros ante la contratación. Es necesario entonces que se

VII. En la República de Guatemala, se intenta salvaguardar los derechos, y se espera que esto sea una medida cada vez menos necesaria. Ese mismo esfuerzo se sigue en España, donde como se ha citado, existen regulaciones que permiten generar parámetros generales para determinar la validez de los actos a ser registrados.

REFERENCIAS

- AGUILAR, V (2004). *Derecho de obligaciones*. Guatemala: Serviprensa.
- AGUILAR, V. (2004). *El negocio jurídico*. Guatemala: Serviprensa.
- ALVARADO, Ricardo. & GRACIAS GONZÁLEZ, J. A. (2014). *El notario ante la contratación civil y mercantil*. Guatemala: Fénix.
- BARRIOS, O. (2006). *Derecho e Informática Aspectos Fundamentales*. Tercera Edición. Guatemala: Ediciones Mayte, Centro de Estudios de Derecho CEDE.
- CONTRERAS, R. (2010). *Obligaciones y negocios jurídicos civiles*. Guatemala: Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- CORNEJO, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: ASTRIA editor.
- MOLINARIO, A. (1971). *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires, Argentina.
- MUÑOZ, N. (2012). *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico Escrituras Públicas*. Guatemala: Infoconsult Editores.
- OSSORIO, M. (2000). *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Buenos Aires: Heliasta.
- PUIG, F. (1976). *Compendio de derecho civil español*. Madrid: Pirámide.

SENTENCIAS

- Corte de Constitucionalidad, expediente 4833-2013
- Corte de Constitucionalidad, expediente 461-2010
- Corte de Constitucionalidad, Expediente 2751-2020

- Corte de Constitucionalidad, Expediente 1855-2024
- Corte de Constitucionalidad, expediente 2807-2020
- Corte de Constitucionalidad, expedientes acumulados 567-2022, 1239-2023 y 1287-2023
- Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil. 8 de junio de 2006
- Gramajo, J. (s.f.) Denominaciones: acto, contrato, etc. <https://jpgramajo.weebly.com/denominaciones-acto-contrato-etc.html#:~:text=Negocio%20jur%C3%ADdico%20es%20todo%20comportamiento,m%C3%A1s%20personas%2C%20con%20consecuencias%20jur%C3%ADdicas.>
- Urrego, M. (2017). La independencia de la Nueva España y la capitania de Guatemala: <https://www.banrepcultural.org/biblioteca-virtual/credencial-historia/numero-246/la-independencia-de-la-nueva-espana-y-la-capitania-de-guatemala>
- Portal de Registros, España: https://portalregistros.com/?gad_source=1&gad_campaignid=22239005201&gbraid=0AAAAA-xe5SO-pxXft2TuR6-8heYopWFwK2&gclid=CjwKCAjwz5nGBhBBEi-wA-W6XRObBG7LMTkYMBPBv7obuvnHWbbDD2GF_jRvUegin-Y6oYB82Ez8EnhoCaxsQAvD_BwE
- VLex: https://vlex.es/vid/aprueba-texto-refundido-ley-hipotecaria-126942?from_fbt=1&forw=go&fbt=webapp_preview&addon_version=6.9
- Registro de la Propiedad Guatemala: <https://www.rgp.org.gt/formulario-atencion-virtual>
- Registro de la Propiedad Guatemala: <https://www.rgp.org.gt/ComNacio-Registral/>
- Universidad Francisco Marroquín, portal web Biblioteca <https://biblioteca.ufm.edu/Legislación>
- Peralta, Enrique. (1963). *Código Civil, Decreto Ley número 106*. Guatemala.
- Ley Hipotecaria (1946). España

*Trabajo recibido el 15 de septiembre de 2025 y aceptado
para su publicación el 20 de octubre de 2025*