

ASIENTOS REGISTRALES

CONCLUSIONES FORO 1

PREGUNTAS DEL FORO

1. En qué consisten los asientos registrales y cómo se clasifican.
- 2.Cuál es la forma jurídica de los asientos registrales en el Registro General de la Propiedad.
3. Señale los asientos creados a partir de la creación del sistema electrónico en el Registro General de la Propiedad.
4. Cuáles son los efectos de los asientos registrales.

Concepto

Asentar:

Constituye la acción, el acto por medio del cual el Registrador materializa, en forma escrita o electrónica, en el folio o partida del libro que corresponda, un acto registral, una inscripción, anotación o cancelación, inclusive la suspensión o denegatoria.

La inscripción, anotación y cancelación se asientan en el folio real.

Asiento registral:

Es el sustantivo. Constituyen todas las constancias escritas o electrónicas que figuran en los libros del registro, sean estos del sistema de folio real o folio personal. Se generan en virtud de la presentación de un título inscribible al registro.

Inscripciones.

Ferrero en jurisdiccion de San Andres
 de Tumbabaja, Departamento de Solola, mi-
 educion de dos caballerias y veinte manzanas y
 lomas, al N. Juana Vergara de Santiago,
 do por el camino "Tala" camino de Panajachel
 Felix Aulen y Felix Tobias; al O. Felix Aul-
 en, Sagrado Robin y Felipe de Leon y
 agidos de Santa Catalina Palop, al S. Do-
 ngallo Quirino Agiles y los de Panajachel al P.
 Telesforo Tobias, J. Miguel Sanchez Mi-
 guel Soberano, Jose del Rosales y Bernar-
 dino Choqueaj. Francisco Aulen por
 los mil pesos pagados empio a Felipe
 Juana Llorca y Elias Marquez, el Ferrero
 da lindado que se desmenubro de la fin-
 ca N.º 1947. folio 240 Tomo 10. Asi aparece de
 escritura autorizada en Solola a vein-
 tiecho de Octubre de este año por el No-
 tario Don Juan Sanchez P. presentada el
 quatuor del mes febrero a las cuatro
 tarde, tomo N.º 780. folio 544. Tomo 9.º
 de Diciembre de mil nove-
 y tres. *Don Juan Aulen*

ESPACIO NO UTILIZADO

ESPACIO NO UTILIZADO



SEGUNDO REGISTRO
 DE LA PROPIEDAD
 CERTIFICACION
 AUTORIZADA

2.º

Francisca Aulen con el valor estimativo de
 dos mil pesos donó a sus hijos Arcenio y
 Adria Aulen la presente finca. Esta de-

4000
 #
 #

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 1. Finca 8024 Folio 24 Libro 37E de Propiedad Horizontal Guatemala. Propiedad horizontalmente, consistente en apartamento No 21 del Segundo Nivel del edificio No 48 del Complejo habitacional Colonia BELLO HORIZONTE ubicado en 15 avenida A 11-91 de la zona 21 Colonia Bello Horizonte municipio de Guatemala departamento de Guatemala que tiene un área de 60.73 m2. Medidas y colindancias: De la estación 1 al punto observado 2, un azimuth de 183 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 3.50 metros colindando al sureste con espacio aéreo, de la estación 2 al punto observado 3, un azimuth de 93 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 1.84 metros colindando al noreste con espacio aéreo, de la estación 3 al punto observado 4 un azimuth de 183 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 5.63 metros colindando al sureste con apartamento 22 del segundo nivel, de la estación 4 al punto observado 5 un azimuth de 273 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 4.96 metros colindando al suroeste con área común, de la estación 5 al punto observado 6 un azimuth de 3 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 1.83 metros colindando al noroeste con espacio aéreo, de la estación 6 al punto observado 7 un azimuth de 273 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 3.00 metros colindando al suroeste con espacio aéreo, de la estación 7 al punto observado 8 un azimuth de 3 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 7.30 metros colindando al noroeste con espacio aéreo, de la estación 8 al punto observado 1 un azimuth de 93 grados, 0 minutos, 0 segundos, con una distancia de 6.12 metros colindando al noreste con espacio aéreo,. BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA EN LIQUIDACION es propietario de esta finca, con un valor estimado de Q 1,333.33 que soporta y goza de los elementos comunes que constan en la Finca 8820 Folio 320 Libro 258E de Guatemala, sometida al Régimen de Propiedad Horizontal. Escritura No. 60 autorizada el día 19 de abril de 2001 por el notario FREDY ARTEMIO CASTILLO ESCOBAR. Documento presentado el día 26 de julio de 2002 a las 12.11.36 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número: 02R100197271. Clave No.: I44 Edgar Castellanos. Realizada en Guatemala, el día 8 de octubre de 2002. Honorarios Q50.00



24 AGO 2015

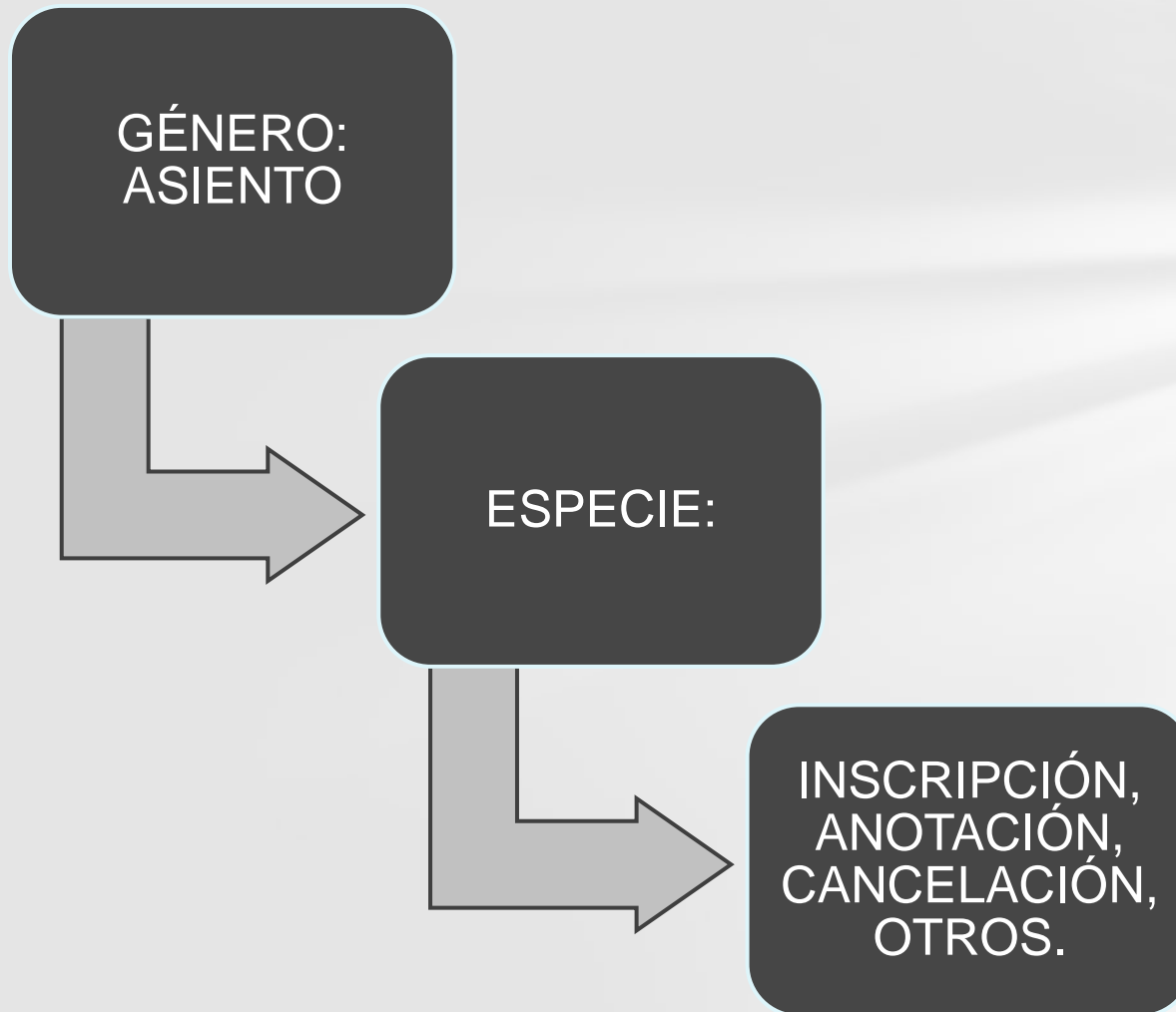


REGISTRO GENERAL *

Son asientos registrales: las llamadas “pasadas” que se realizaban al margen del libro físico para indicar el folio y el libro en el cual continuaban los asientos de la finca.

«AL FOLIO ___ DEL LIBRO (o de este libro)___DE___»

Así como las notas marginales que también se consignaban en el libro físico.



TERMINOLOGÍA JURÍDICA

Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se «asientan» en el folio real.

La inscripción no se inscribe ni se anota.

La anotación no se inscribe.

La cancelación no se inscribe ni anota.

La presentación de un documento al registro se asienta en el libro de entrega de documentos.

ASIENTO REGISTRAL Y TOMA DE RAZÓN

La toma de razón es un acto jurídico efectuado por los registros no jurídicos o administrativos, para dejar constancia de que ha acaecido un determinado hecho o acto para su control. Como la que se hace en la Empresa Municipal de Agua (Empagua) o el Registro de Notario o en el Registro de Poderes.

La toma de razón no es lo mismo que la primera inscripción del bien o del derecho.

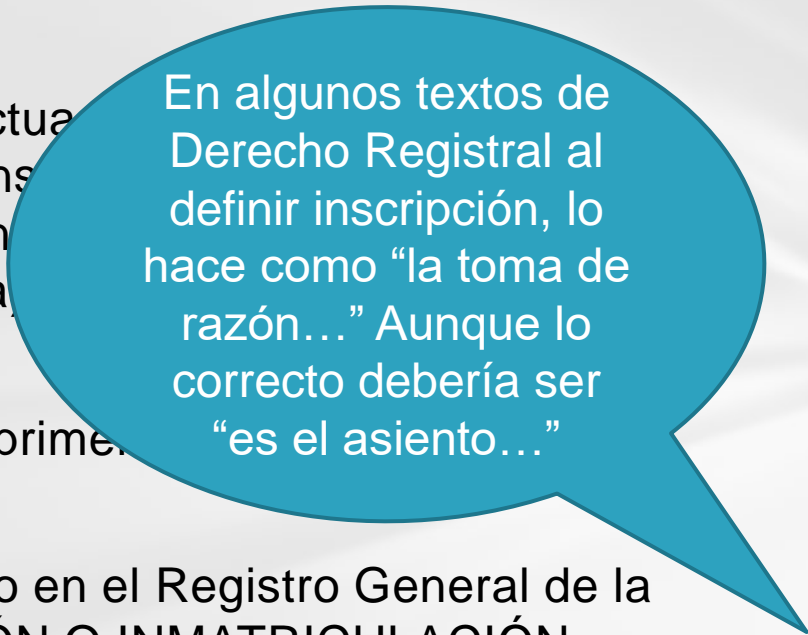
La primera inscripción del bien o derecho en el Registro General de la Propiedad, se denomina MATRICULACIÓN O INMATRICULACIÓN.

ASIENTO REGISTRAL Y TOMA DE RAZÓN

La toma de razón es un acto jurídico efectuado en los actos jurídicos o administrativos, para dejar constancia de un determinado hecho o acto para su conocimiento y conformidad de la Empresa Municipal de Agua (Empagua) y el Registro de la SAT.

La toma de razón no es lo mismo que la primera inscripción del derecho.

La primera inscripción del bien o derecho en el Registro General de la Propiedad, se denomina MATRICULACIÓN O INMATRICULACIÓN.



En algunos textos de Derecho Registral al definir inscripción, lo hace como “la toma de razón...” Aunque lo correcto debería ser “es el asiento...”

CLASIFICACIÓN

PRINCIPALES Y ACCESORIOS

Son principales los que tienen sustantividad propia y existencia independiente. Como el asiento de inscripción, de anotación o cancelación cada uno produce sus propios efectos.

Temporales y definitivos

Son temporales los de duración o vigencia limitada: asiento de presentación, anotaciones preventivas.

Los definitivos tienen validez indefinida aunque el derecho que publican sea temporal. (arrendamiento, usufructo)

Positivos y negativos

Los primeros publican la creación, constitución, reconocimiento, modificación o transferencia de algún derecho. Inscripciones, anotación preventiva, inscripción de prórroga de hipoteca.

Los segundos publican un hecho negativo, como la extinción de algún derecho. Cancelaciones

ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Tiene como único objetivo asegurar la prioridad del título y producir efectos frente a terceros.

ACCESORIO: porque hecha la inscripción no tiene ningún sentido. Es importante durante la etapa de calificación o mientras se subsanan defectos.

En Guatemala, la regulación del RGP no permite que el documento con defectos permanezca en el registro mientras se presentan documentos complementarios para su registración, como sí sucede en el Registro Mercantil y Registro de la Propiedad Intelectual.

DEFINITIVO porque no se cancela y POSITIVO: señala la prioridad.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Tiene como único objetivo asegurar la prioridad del título y producir efectos frente a terceros.

ACCESORIO: porque hecha la inscripción, el asiento de presentación es importante durante la etapa de tramitación y se pueden presentar defectos.

En Guatemala, la regulación de la inscripción de documentos con defectos permanezca en el expediente de inscripción de documentos complementarios para su inscripción, como el caso de en el Registro Mercantil y Registro de la Propiedad Intelectual.

DEFINITIVO porque no se cancela y POSITIVO: señala la prioridad.

Con el sistema electrónico, el asiento de presentación se genera automáticamente, se estampa en la razón del testimonio y en el estiquer que se adhiere al documento

La presentación o entrega de algún documento al registro se hace constar en el libro de entrega de documentos en riguroso orden cronológico consignándose:

número de orden de ingreso del documento

La hora exacta

La Fecha

Art. 6 del Reglamento de los registros

Asiento de presentación se vincula con los principios registrales:

ROGACIÓN: porque con él se exterioriza la rogación para la realización de la inscripción, anotación o cancelación. Ningún documento que tenga por objeto la inscripción, anotación o cancelación de algún derecho ingresa al registro si no se consigna en el libro de entrega de documentos.

PRIORIDAD: Con el asiento de presentación se establece la prioridad. La cual se pierde si el documento es rechazado (suspendido o denegado), salvo que el rechazo sea injustificado y así lo declare el juez de Primera Instancia civil.

ASIENTO DE MATRICULACIÓN

Se refiere a las constancias que se practican en el folio real en el momento de proceder a la operación del primer ingreso del inmueble al registro, como el caso de formación de fincas nuevas por titulación supletoria o titulación especial ante el RIC (cuando proceda) , por unificación de fincas, por constitución de unidades singulares de la Propiedad Horizontal o por desmembración.

Inscripciones.

Ferrero en jurisdicción de San Andrés
 de Tumbabaja, Departamento de Solola, mi-
 nisterio de los caballerías y veinte manzanas y
 una linderas, al N. Juana Vergara de Santiago,
 doña Catalina huelsa "Tala" camero de Panajachel
 Félix Aulen y Félix Tobias; al O. Félix Aulén
 y Sagrado Robin y Felipe de León y
 al S. Agido de Santa Catalina Palopó, al S. E.
 de Panajachel al S. E. de Panajachel al S. E.
 Telesforo Tobias, J. Miguel Sanaboy Mi-
 guel Solem, José del Rosales y Bernar-
 dino Choqueaj. Francisco Aulen por
 los mil pesos pagados siempre a Felipe
 Juana Vergara y Elicostanquez, el terreno
 de la linderas que se describió de la fin-
 ca N.º 1947. folio 240 Tomo 10. Así aparece de
 escritura autorizada en Solola a vein-
 tiecho de Octubre de este año por el No.
 10 Don Juan Sanchez P., presentada al
 notario del mes febrero a las once
 de la tarde, tomo 18º 780. folio 05
 de diciembre último. Doy fe a las
 trece. Doy fe a las trece.

ESPACIO NO UTILIZADO

ESPACIO NO UTILIZADO

ASIENTO DE INMATRICULACIÓN



4000
 M. #
 M. #

REQUISITOS DEL ASIENTO DE MATRICULACIÓN

Indicar si la finca es rústica o urbana. (Ley preliminar de Urbanismo)

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.

Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, colegiados activos en la República de Guatemala.

OBLIGACIÓN DE PRESENTAR PLANOS

Cuando se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz.

En el caso de parcelamientos urbanos. Lotificación: es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles. (Ley preliminar de Urbanismo)

Los planos deberán estar suscritos por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

EXCEPCIÓN DE PLANOS ELABORADOS POR PROFESIONALES

Titulaciones supletorias

Desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados;

Desmembración de fincas urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente,

Forma de los asientos

La forma jurídica que revisten los asientos necesariamente debe ser escrita en soporte papel o electrónico, puesto que están destinados a dar a conocer lo que en ellos consta, a dar publicidad jurídica.

El asiento electrónico hace constar las mismas circunstancias que el escrito en soporte papel, la diferencia consiste en que el electrónico utiliza un método automatizado.

El artículo 4 del Reglamento de los Registros de la Propiedad establece que tanto el asiento escrito como el asiento electrónico deben cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica, así como su publicidad por los medios idóneos.

NUEVOS ASIENTOS

Entre los nuevos asientos creados a partir de la implementación del sistema informático en el Registro General de la Propiedad están, el estado al momento de la conservación y el asiento de "finca o folio conservado".

Y como acto registral con efectos puramente informativos, la consulta electrónica.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Consiste en el resultado de todas las inscripciones vigentes; además, de conformidad con el artículo 7 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, el estado de conservación no debe interrumpir la numeración ordinal de la inscripciones de dominio.

Aunque no lo establece, tampoco debe interrumpir la numeración ordinal de las inscripciones hipotecarias, de las cancelaciones y el orden alfabético de las anotaciones.

ERRORES EN EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

Cuando en la conservación se consignen datos erróneos relativos a los titulares o al inmueble, aquéllos deberán ser rectificadas de oficio al momento de evidenciarse el error, por el operador que motivó el mismo o por quien en su defecto, Secretaría General designe.

Lo anterior, siempre que no se hayan adquirido derechos por parte de tercero, sustentándose en los datos de la conservación, en cuyo caso las partes deberán atenerse a lo que contempla el artículo 1245 del Código Civil.

No es procedente el recurso para pretender la rectificación del estado de conservación tampoco el amparo.

EFECTOS

ASIENTO DE SUSPENSIÓN O DENEGATORIA

Establecer si la suspensión o denegatoria es injustificada para que el interesado, si no está de acuerdo, pueda plantear ocurso contra el registrador. Art. 1164 Código Civil.

Con el asiento de suspensión o denegatoria se pierde la prioridad.

Igualmente, se pierde la prioridad si el documento suspendido o denegado, es retirado del registro. Art. 6 del Reglamento de los registros

ASIENTO DE PRESENTACIÓN

El documento pasa a tener "estado registral".

Adquiere prioridad.

Se inicia el procedimiento destinado a la registración del documento presentado en el o los folios pertinentes.

Determina la fecha en la que se considera inscrito o anotado el documento.

ASIENTO DE MATRICULACIÓN

Comprobar la existencia de la finca.

Su ubicación y límites.

Acreditar el derecho del inmatriculante como en los casos de titulación supletoria, unificación o desmembración. (Luis Carral y de Teresa)

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. (Art. 1130 c.c.).

ASIETO EN FORMA ELECTRÓNICA

A falta de disposición específica, la Ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas, aplicable a las entidades públicas, establece:

Artículo 5. Reconocimiento jurídico de las comunicaciones electrónicas. No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a una comunicación o a un contrato por la sola razón de que esa comunicación o ese contrato estén en forma de comunicación electrónica.

De ahí, que el asiento electrónico produce los mismos efectos que el hecho en soporte papel; es decir, produce publicidad formal porque permite a las personas conocer su contenido; y publicidad material pues únicamente perjudica a tercero lo inscrito, anotado o cancelado en el registro aunque conste en medio electrónicos.

SEGURIDAD DEL ASIENTO ELECTRÓNICO

Para resguardo de la información se tomará una copia electrónica escaneándola del documento original, la que quedará archivada en el sistema de cómputo.

Diariamente se harán copias de respaldo de las Inscripciones (debería ser más general y decir “asientos”) efectuadas y de los documentos escaneados.

Al final de la semana deberá efectuarse otra copia de respaldo. Dichas copias deberán entregarse a la Secretaria General.

La última copia de respaldo de cada mes se enviará y se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema, quienes serán responsables de su resguardo. Art. 19 Reglamento de los Registros