

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE COMUNICACIÓN PREVIA, ENTRE  
EL NOTARIO Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN LA CREACIÓN  
DE UN INSTRUMENTO QUE AFECTA UN BIEN INSCRITO**

**EDILSA NIMARA CHAVARRIA MEDRANO**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2013**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE COMUNICACIÓN PREVIA,  
ENTRE EL NOTARIO Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN LA  
CREACIÓN DE UN INSTRUMENTO QUE AFECTA UN BIEN INSCRITO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EDILSA NIMARA CHAVARRIA MEDRANO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, agosto de 2013

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana  
VOCAL I: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos  
VOCAL V: Br. Rocael López González  
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Carlos Urbina Mejía  
Vocal: Lic. René Polillo Siboney Cornejo  
Secretario: Lic. Nicolas Cuxil Güitz

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Crista Ruiz de Juárez  
Vocal: Lic. Rigoberto Rodas Vásquez  
Secretaria: Lic. Marco Tulio Escobar Herrera

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**Licenciado**  
**Rigoberto Rodas Vásquez**  
7ª Avenida 1-20 zona 4  
Edificio Torre Café 9no. Nivel Of. 910  
Teléfono: 52056304

Guatemala, 21 de febrero de 2013.

Doctor  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho.



Doctor Mejía Orellana:

De manera atenta y respetuosa me permito comunicarle que atendiendo a la providencia emanada por la unidad a su cargo, he cumplido con la función de asesor de tesis de la bachiller: **EDILSA NIMARA CHAVARRIA MEDRANO**, cuyo trabajo se titula **“EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE COMUNICACIÓN PREVIA, ENTRE EL NOTARIO Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN LA CREACIÓN DE UN INSTRUMENTO QUE AFECTA UN BIEN INSCRITO”**, para lo cual, me permito emitir el siguiente dictamen:

- I) He realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad sugerí cambios de fondo y forma, algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, mismas que considere oportunas y habiéndose realizado las modificaciones sugeridas a la sustentante, considero que el contenido del presente trabajo de tesis, contiene conocimientos en gran manera científicos y técnicos, ajustándose a la normativa respectiva para los trabajos de investigación.
- II) Además, la redacción empleada es la correcta y se ajusta perfectamente al desarrollo de la tesis, me parece bastante clara y adecuada, con un léxico jurídico correcto y práctico en vista que en su mayoría la sustentante utiliza



palabras de uso común para la fácil comprensión y entendimiento del lector.

- III) Asimismo, el presente estudio jurídico y doctrinario servirá como fuente informativa y de referencia para profesionales, estudiantes de las ciencias jurídicas y sociales y público en general,
- IV) Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas de manera sencilla, y constituyen supuestos certeros que definen la problemática actual, son congruentes con el contenido de la investigación de mérito, para lograr los objetivos que se ha planteado en su plan de trabajo, determinando la veracidad de la hipótesis formulada.
- V) En cuanto a la bibliografía, la utilizada fue abundante, diversa y adecuada utilizándose la doctrinaria y legal para el análisis temático abordado.

La tesis desarrollada por la sustentante cumple efectivamente con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el tramite respectivo, hasta llegar a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo de usted, atentamente.

Lic. Rigoberto Rodas Vásquez  
Abogado y Notario

Lic. Rigoberto Rodas Vásquez  
Abogado y Notario  
Colegiado No. 4,083  
Asesor de Tesis



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.

UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, 14 de marzo de 2013.

Atentamente, pase al LICENCIADO OTTO RENÉ VICENTE REVOLORIO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante EDILSA NIMARA CHAVARRIA MEDRANO, intitulado: "EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE COMUNICACIÓN PREVIA, ENTRE EL NOTARIO Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN LA CREACIÓN DE UN INSTRUMENTO QUE AFECTA UN BIEN INSCRITO".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

  
DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis  
BAMO/iyr.



Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO  
Abogado y Notario – Col. 7095  
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado  
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 302 Guatemala. Tel. 59179692 - 57044504 – 50748242  
Correo: ottovrderecho@yahoo.com - ottovrderecho@gmail.com



Guatemala, 29 de abril de 2013

**Doctor Bonerge Amilcar Mejía Orellana**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



**Distinguido Doctor:**

En atención al nombramiento como Revisor de Tesis, de la Bachiller **EDILSA NIMARA CHAVARRIA MEDRANO**, me dirijo a usted, haciendo referencia a la misma, con el objeto de informar sobre mi labor y oportunamente emitir el dictamen correspondiente; y habiendo revisado el trabajo encomendado,

**EXPONGO:**

- A) Respecto al nombre del trabajo de tesis, se nomina de la siguiente manera: **"EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE COMUNICACIÓN PREVIA, ENTRE EL NOTARIO Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN LA CREACIÓN DE UN INSTRUMENTO QUE AFECTA UN BIEN INSCRITO"**
- B) En la revisión del trabajo de tesis, se discutieron algunos puntos en forma personal con la autora, realizando los cambios y correcciones que la investigación requirió, en argumento de lo anterior, procedí a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron; el analítico, cuyo cometido fue descomponer el tema central en varios subtemas, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo que partió de generalizaciones universales permitiendo obtener inferencias particulares; el sintético mediante el cual se relacionaron hechos aislados para poder así formular una teoría unificando diversos elementos y el inductivo estableciendo enunciados a partir de la experiencia. Las técnicas utilizadas fueron la observación y las encuestas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la



**Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO**  
**Abogado y Notario – Col. 7095**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 302 Guatemala. Tel. 59179692 - 57044504 – 50748242  
Correo: ottovrderecho@yahoo.com - ottovrderecho@gmail.com



correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo; y en cuanto a las conclusiones y recomendaciones, comparto los argumentos vertidos por la autora, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas.

- C) En cuanto al aporte o contribución científica, la presente investigación, se centra en demostrar los beneficios que se derivan del uso e implementación de métodos informáticos y la comunicación electrónica vía Internet entre el notario y el ente registral, respecto a el faccionamiento de un instrumento público, que afecta la situación de un bien inmueble inscrito.
- D) Se establece, que se cumplieron los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual resulta procedente dar el presente dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su deferente servidor.



**Lic. Otto René Vicente Revolorio**  
**Abogado y Notario**  
**Col. 7095**  
*Lic. Otto René Vicente Revolorio*  
*Abogado y Notario*



**USAC**  
**TRICENTENARIA**

Universidad de San Carlos de Guatemala  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio 5-7 Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 04 de julio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante EDILSA NIMARA CHAVARRIA MEDRANO, titulado EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE COMUNICACIÓN PREVIA, ENTRE EL NOTARIO Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN LA CREACIÓN DE UN INSTRUMENTO QUE AFECTA UN BIEN INSCRITO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/iyf.

Lic. Ajacán Ortiz Orellana  
DECANO



Posario



## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la oportunidad de vivir y estar conmigo en cada momento especial de mi vida, por fortalecer mi corazón y darme la sabiduría durante todo el período de mí estudio.
- A MIS PADRES:** Por darme la vida, quererme mucho, creer en mí y porque siempre me apoyaron. Gracias por darme una carrera para mi futuro. Los amo mucho.
- A MIS HERMANOS:** Angel y Marlon, por quererme y apoyarme siempre, esto también se los debo a ustedes. Los quiero mucho.
- A MIS HERMANAS:** Ruth, Tania, Glendy y Fernanda, por estar conmigo y apoyarme, e incentivarlas para que vean en mi un ejemplo a seguir. Las quiero mucho.
- A MIS SOBRINOS:** Por toda la felicidad que le han dado a mi vida, los quiero mucho y espero vean en mi un ejemplo a seguir.
- A MI NOVIO:** A quien amo con todo mi corazón. Gracias amor por toda su comprensión y apoyo incondicional.
- EN ESPECIAL:** A quienes nunca dudaron de mi esfuerzo y ahora se encuentran en los brazos del Señor: Tío Félix Chavarría y Doña Amanda Meoño.



**A MIS AMIGOS:**

Que nos apoyamos mutuamente en nuestra formación profesional con mucho aprecio y cariño sincero. En especial a: Lizbeth, Julia, Eulalia, Leonel, Pablo, Danny, Jorge, Betty, Byron, Adolfo y Víctor.

**A MIS MAESTROS:**

Con todo mi corazón, les agradezco sus sabios consejos, eternamente agradecida.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, es un honor ser egresada de esta casa de estudios.

## ÍNDICE

**Pág.**

Introducción.....	i
-------------------	---

### CAPÍTULO I

1.	El derecho registral y los principios que lo fundamentan.....	1
	1.1. Naturaleza jurídica.....	2
	1.2. Objeto.....	2
	1.3. Principios registrales.....	3
	1.3.1. Del tercero registral.....	4
	1.3.2. De legalidad.....	5
	1.3.3. De prioridad.....	6
	1.3.4. De publicidad.....	8
	1.3.5. De tracto sucesivo.....	10
	1.3.6. De inscripción.....	11
	1.3.7. De fe pública.....	12
	1.3.8. De consentimiento.....	13
	1.3.9. De especialidad.....	14

### CAPÍTULO II

2.	El Registro de la Propiedad de Guatemala.....	15
	2.1. Antecedentes de la institución registral.....	16
	2.2. Definición.....	17
	2.3. El sistema concentrativo registral.....	20
	2.4. La desconcentración del Registro de la Propiedad.....	21

2.5.	La función calificadora del registrador.....	23
2.6.	Libros que se llevan en el Registro de la Propiedad.....	25
2.7.	Los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad.....	26

### CAPÍTULO III

3.	El negocio jurídico, los contratos y la función notarial.....	31
3.1.	Definición de negocio jurídico y sus características.....	31
3.2.	Los contratos.....	35
3.3.	El notario y la función notarial.....	38
3.4.	El instrumento público.....	40
	3.4.1. Características.....	42
3.5.	El protocolo.....	43

### CAPÍTULO IV

4.	La informática y el uso del internet como medio de comunicación.....	47
4.1.	La informática jurídica registral y operacional.....	48
4.2.	El derecho informático.....	50
4.3.	El derecho y la sociedad de la información.....	51
4.4.	Las tecnologías de la información y las comunicaciones.....	53
4.5.	Internet.....	54
4.6.	Qué se necesita para tener acceso a internet.....	56
4.7.	La informática registral.....	60
	4.7.1. Políticas de seguridad registral.....	61

## CAPÍTULO V

5.	El uso del Internet como mecanismo de comunicación previa entre el Notario y el Registro General de la Propiedad, en la creación de un instrumento que afecta un bien inscrito .....	65
5.1.	Internet, el derecho y la seguridad registral.....	66
5.2.	La función notarial y función calificadora registral.....	70
5.3.	La inscripción registral del testimonio de una escritura pública.....	72
5.4.	La problemática en la inscripción de un contrato.....	75
5.5.	Importancia de la comunicación por vía del internet.....	76
5.6.	La comunicación previa entre el Registro de la Propiedad y el Notario.....	77
5.7.	Proyecto de ley.....	80
<b>CONCLUSIONES</b> .....		<b>85</b>
<b>RECOMENDACIONES</b> .....		<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....		<b>89</b>



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación, explica la necesidad de realizar un análisis doctrinario y legal de los beneficios que la modernización tecnológica y computarizada, puede brindar a la seguridad registral de bienes inmuebles y la facilidad que los notarios, puedan comunicar a dicho ente registral, que sus servicios fueron requeridos para faccionar un instrumento público que afecta un bien inscrito.

El problema se deriva de la necesidad de demostrar que la función notarial, se encuentra en desventaja, porque efectivamente no existe una relación inmediata y electrónica que permita tener certeza, de cuál es la situación de un bien inmueble, es decir, si existe un documento en trámite o suspendido para su futura inscripción, por lo que la información desplegada en la consulta electrónica es vigente únicamente para el día que fue entregada, pero no informa, ni contiene datos de algún documento pendiente de inscripción.

La hipótesis se comprueba al exponer que la seguridad jurídica registral, es mejor, cuando existe comunicación electrónica directa e inmediata, el notario autoriza una escritura e inmediatamente vía electrónica informa al ente registral, para publicitar el status del bien inscrito, por lo que un tercero, sabrá que ya existe un acto que podría afectar el derecho que se le pretende vender.

Los objetivos se centraron en determinar la problemática que genera la no existencia de comunicación electrónica directa entre los notarios y el Registro General de la Propiedad. Los objetivos específicos, se alcanzan al momento de determinar los



beneficios que representa para los notarios, usuarios y ente registral, el uso de la comunicación electrónica a través del Internet, con el fin específico de trasladar y consultar el status de una finca en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el poder informar a dicho ente que se está faccionando un instrumento que afectará dicho bien inscrito.

El trabajo desarrollado se dividió en cinco capítulos, de los cuales el primero trata lo referente al derecho registral y los principios que lo fundamentan; el segundo se relaciona con el Registro de la Propiedad de Guatemala; el tercero se refiere al negocio jurídico, los contratos y la función notarial; y el cuarto hace referencia a la informática y el uso del internet como medio de comunicación y el quinto enuncia el uso del Internet como mecanismo de comunicación previa entre el notario y el Registro General de la Propiedad, en la creación de un instrumento que afecta un bien inscrito.

En el desarrollo de la presente investigación, se utilizaron los siguientes métodos: El analítico para comprender los elementos y aspectos relevantes del fenómeno investigado; el deductivo para establecer la ubicación de la institución del contrato de arrendamiento y su funcionalidad; las técnicas empleadas fueron la bibliográfica, y documental, que permitieron la elaboración de los capítulos.



## CAPÍTULO I

### 1. El derecho registral y los principios que lo fundamentan

El fin esencial del derecho que regula el Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

Es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. No existe acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación el derecho que regula el registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros.

El tratadista Luís Carral expone que: "Podría decirse que es el género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipoteca."<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Carral y de Teresa, Luis. *Derecho notarial y registral*. Pág. 14

## 1.1. Naturaleza jurídica

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Luís Carral y de Teresa quien expone que: "... se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos."<sup>2</sup>

## 1.2. Objeto

Luis Carral expone que: "... el derecho registral tiene por objeto dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros... Los principios básicos de la entidad son la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo y en general) sistema de inscripción comprende el principio de inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos

---

<sup>2</sup> Carral y de Teresa, Luis. *Ibid.*, pág. 23

reales compatibles.”<sup>3</sup>

En Guatemala el Registro de la Propiedad establece la forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros.

### 1.3. Principios registrales

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que los define Ramón Roca Sastre como: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.”<sup>4</sup>

Estos constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.

---

<sup>3</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Ibid.** Pág. 18

<sup>4</sup> Roca Sastre, Ramón. **Jurisprudencia registral**, pág. 35

Estos explican tanto el contenido y función de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones.

### 1.3.1. Del tercero registral

Se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto o contrato escrito. Se inscribe en el acto o contrato. El tercero no entra en el Registro.

El código civil establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro y por tercero se entiende el que no ha intervenido en el acto o contrato, conforme lo establecido en el Artículo 1148 del Código Civil.

El tratadista Luis Carral expone: "...confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; el externo, es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al Registro indirectamente como titular de la anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral; y en general, son los ajenos totalmente a los actos inscritos..."<sup>5</sup>

Para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe

---

<sup>5</sup> Carral y de Teresa, Luis. *Ibid.*, pág. 34

estar previsto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de la inscripción solamente protege como presunción iuris et de jure, a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haber hecho de mala fe.

### **1.3.2. De legalidad**

Este principio establece que los títulos que se presentan al Registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos.

La razón de la función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales.

Todo el proceso de incorporación de los actos y contratos al Registro esta

regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del Notario) como al de la inscripción (intervención del registrador de la propiedad).

Siendo el registro la inscripción de títulos, estos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador debe ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo.

Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, siendo una responsabilidad del notario, respecto a la forma como lo establecen los Artículos 1576 y 1578, o sea en escritura pública.

El registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como función calificadora, para determinar si un título es inscribible o no. La ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia para impugnar las resoluciones en esta materia tan delicada.

### **1.3.3. De prioridad**

Este principio se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos; ya sea

porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa, ejemplo un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral y que se trate de derechos que aunque puede coexistir, exijan un puesto diferente por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente.

Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro primero en derecho. Tiene su fundamento, cuando existen sobre un mismo bien y cuya coexistencia sea imposible, prevaleciendo la inscripción que primero se efectúe en tiempo en el Registro General de la Propiedad.

En conclusión la fecha de presentación de un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención al aforismo jurídico prior in tempore, potior in iure, plasmado en este principio.

Esto es así ya que según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio. Jurídicamente dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar el mismo lugar y preferencia, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. Por ejemplo una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en

primer lugar y otra en segundo.

#### **1.3.4. De publicidad**

El objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que pueden afectar a terceros.

En virtud del principio de publicidad, lo escrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie pudiera alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos.

El acto o contrato surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro.

El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, confiere un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas.

Por publicidad en general debe entenderse un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas

para la tutela de los derechos y seguridad del tráfico.

La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto de contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos que se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito.

Luis Carral expone que: "...Existen tres tipos de publicidad, la primera denominada material, consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; la segunda conocida como formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias auténticas y la tercera denominada frente a terceros, es la dirigida a tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a estos..."<sup>6</sup>

El principio de publicidad se da cuando cualquier ciudadano en el ejercicio de sus derechos puede solicitar que le sean exhibidos los libros o que se le extienda certificación de algún asiento registral en particular.

---

<sup>6</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.**, pág. 25

### 1.3.5. De tracto sucesivo

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral, la cual tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral.

Cada inscripción o anotación debe poder realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación del título que se presente, así no solo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca.

Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico registral.

Este es el encargado de llevar el historial en particular de cada bien, es

decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

### **1.3.6. De inscripción**

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter consultivo.

Aun cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación.

Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho anteriormente en los libros mayores del Registro General de la Propiedad, actualmente se realiza en forma electrónica, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción.

Se encuentra justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general, cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la

Propiedad.

### **1.3.7. De fe pública**

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de veracidad los documentos sometidos a su amparo.

La expresión más importante del principio de publicidad esta contenida en la publicidad material o fe pública.

Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta.

La página de Internet del Registro General de la Propiedad establece: "... la fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en los Artículos 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y 1179, 1147 y 1148, del Código Civil que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registral... indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el Registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará

protegido por la fe pública registral.”<sup>7</sup>

El principio de fe pública se fundamentaba en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del Registro y el de buena fe que tiende a proteger a terceros adquirientes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro a tiempo de realizarse el negocio jurídico.

Cuando el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y este no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública.

### **1.3.8. De consentimiento**

Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con lo que adquiere.

El consentimiento juega un papel importante en la realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios jurídicos, en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad,

---

<sup>7</sup> [www.registropropiedad.gob.gt](http://www.registropropiedad.gob.gt) 16/ 1 /2013.



cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por la voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre.

Se da en el negocio jurídico y abarca al derecho registral, cuando de la realización de un negocio se modifican las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en forma libre y espontánea.

### **1.3.9. De especialidad**

Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. De acuerdo al Registro de la Propiedad este principio se configura en llamado folio real, o sea que es allí donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el Registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa.

El folio real en el Registro de la Propiedad se observa en cada hoja de los libros que se utilizaron para realizar inscripciones antiguamente hasta que quedaron como folios conservados, los que se componían de dos caras, en una se hacía las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la otra se relaciona con todo lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. Actualmente todo se lleva a cabo en forma electrónica.

## CAPÍTULO II

### 2. El Registro de la Propiedad de Guatemala

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada, fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios.

La página del Registro General de la Propiedad en Internet establece que: "El antecedente inmediato fue el denominado Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos. En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. Se hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los

otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.”<sup>8</sup>

## **2.1. Antecedentes de la institución registral**

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral.

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la Capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del Occidente de la República; el de Chiquimula los del Oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimieron los de Chiquimula y Alta Verapaz.

El 14 de Septiembre de 1963 el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad contenido en los Artículos del 1124 al 1250, algunos de estos Artículos fueron reformados por el Decreto

---

<sup>8</sup> [www.registropropiedad.gob.gt](http://www.registropropiedad.gob.gt) 16/ 1 /2013.

Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.

## 2.2. Definición

Cabanellas define al registro como: "... la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros del registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiéndose por registro la institución designada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones con preponderancia administrativa y judicial."<sup>9</sup>

Ramón Roca Sastre afirma que a la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad establece: "... a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral, etc. Y concluye que la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. Erasmo Tello Girón establece que es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe del aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en

---

<sup>9</sup> Cabanellas, Guillermo, *Diccionario de derecho usual*, pág. 389

los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos.”<sup>10</sup>

Manuel Ossorio citando a Cabanellas dice que registro es: “Acción y efecto de registrar, examen minucioso... señal de que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”<sup>11</sup>

Roca Sastre define al Registro de la Propiedad como: “Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad.”<sup>12</sup>

El mismo autor expone que el Registro de la Propiedad es: “Una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad.”<sup>13</sup>

El Registro de la Propiedad constituye un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio.

---

<sup>10</sup> Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit.** Pág. 78

<sup>11</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 189.

<sup>12</sup> Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit.** pág. 89

<sup>13</sup> Roca Sastre, Ramón. **Ibid.** pág. 91.

El Artículo 1124 del Código Civil determina que: “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.”

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, la Enciclopedia Encarta 2005 expone que: “...es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...”<sup>14</sup>

Manuel Ossorio citando a Cabanellas dice que registro es: “Acción y efecto de registrar, examen minucioso... señal de que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Enciclopedia Encarta Cd. Room.

<sup>15</sup> Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*, pág. 189.

### 2.3. El sistema concentrativo registral

En su funcionamiento los Registros de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, aplican el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transformaciones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca.

El folio real se divide en tres secciones importantes que deben tomarse en cuenta así:

- Lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario;
- Lo relativo a las cargas y limitaciones, y
- Lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.

El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la Escritura al Registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el

notario.

#### **2.4. La desconcentración del registro de la propiedad**

La Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear Registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de dicho texto constitucional.

Descentralizar y regionalizar constituyen servicio a toda la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para fines

específicos y comunes.

En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil lleve a cabo con los avances de que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de las comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 determina que “El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado para el efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

Manuel Ossorio expone respecto al Registro de la Propiedad que: “Es una institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etcétera). Se inscriben en el Registro de la Propiedad los derechos reales que pesan



sobre el inmueble.”<sup>16</sup>

## 2.5. La función calificadora del registrador

Es el instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al registro, indicando en éstos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda.

El registrador aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan al registro, con el objeto de aceptarlos, denegarlos o suspenderlos, indicando en los últimos casos los motivos y las leyes en que se funda.

Vela para que las solicitudes y documentos que se presenten estén sujetos a inscripción, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establecen las leyes de la materia.

La calificación registral no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica, ni declara la

---

<sup>16</sup> Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 178

existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral.

Como consecuencia si los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado al dominio y demás derechos reales sobre bienes, tanto inmuebles como muebles identificables.

Existe una teoría que le adjudica la naturaleza administrativa, es claro que aunque el Registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar. Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no solo reafirma la autenticidad del acto y el documento sino promueve en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomenta como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

Existe otra teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria, es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias. Como efectos de la función calificadora registral, se pueden enunciar los siguientes:

- La aceptación
- La suspensión y
- El rechazo de lo solicitado.

## **2.6. Libros que se llevan en el Registro de la Propiedad**

Para realizar sus labores es obligatorio para el Registro de la Propiedad llevar los libros principales aún de forma electrónica, para determinar en cuál de ellos realizará la inscripción tales como:

- De entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de los inmuebles.
- De prendas: Común, agraria, ganadera, agrícola y prendas de bienes muebles por adquirir;
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;

- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el buen funcionamiento de la institución.

## **2.7. Los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad**

Se debe tener en cuenta que el objeto directo e inmediato de la inscripción es el título en su mayoría en relación con el notario, son los contratos que se celebran ante dicho profesional, ya que es un registro de títulos.

Es importante mencionar que no todos los títulos son inscribibles, ya que por regla general únicamente lo serán aquellos que determinen efectos de carácter jurídico reales, con lo cual se excluyen obligaciones de carácter puramente personal.

Para tener referencia de algunos títulos inscribibles algunos en los que participa directamente el notario faccionando el instrumento público respectivo, también existen otros que no guardan relación directa con él, por lo cual se enuncian los siguientes que son de importancia:

- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral como la compraventa o unilateral como la opción de compra;
- Actos y negocios intervivos como la cesión de derechos y mortis causa procesos sucesorios;
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado como las donaciones y los actos de derecho público dimanantes de los órganos estatales o administrativos sentencias judiciales y concesiones administrativas.
- Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales es decir el testimonio;
- Resoluciones judiciales, auto dictado en un proceso de titulación supletoria;



- Resoluciones administrativas resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos;
- Solicitudes con firma legalizada del interesado solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción y documentos contables factura compraventa de vehículos;
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en exterior sentencias extranjeras.

En los documentos faccionados por notario, será siempre en última instancia, el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente.

En la misma medida lo son los funcionarios que autoricen o extiendan documentos registrables. Los operadores y registradores, por su parte, son responsables por la admisión o denegatoria de las correlativas inscripciones.

En torno a la interrelación de estas actividades importantísimas para el eficiente funcionamiento de la institución debe velar por el proceso de promoción y consolidación de la armonía, congruencia y compatibilidad que debe existir entre actos y hechos jurídicos por medio de los cuales se



constituyan, modifiquen o cancelen derechos reales y su consecuente inscripción, a los efectos de general y garantizar la transparencia, publicidad, certeza y seguridad jurídicas de todas las operaciones registrales.

Con este procedimiento se persigue que los usuarios, y particularmente los notarios, dispongan de una fuente que les ayude a un mejor desempeño de su importante labor profesional.



## CAPÍTULO III

### 3. El negocio jurídico, los contratos y la función notarial

El término negocio jurídico es traducido del Alemán Rechtsgesellschaft, ese término es figura fundamental dogmática del derecho privado se debe a los tratadistas alemanes denominados pendentistas tales como Surginy, Hugo Heisen, y Tribut.

En el siglo XIX el término del negocio jurídico es aceptado de manera unánime por la doctrina alemana, la belga y la doctrina austriaca, posteriormente divulgada en el resto del mundo.

#### 3.1. Definición de negocio jurídico y sus características

Castán Tobeñas expone que: “Es un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece...”<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Castán Tobeñas, José, *Derecho civil común español*, pág. 24

En general se entiende que son actos que se fundamentan en la declaración del ser humano, que van a crear modificar o extinguir una relación jurídica como consecuencia de esa declaración.

Manuel Albaladejo expone que: “Es un acto jurídico constituido por la declaración de voluntad privada, pero puede estar compuesto por más declaraciones de voluntad y por otros elementos, acto que el derecho tutela reconociéndolo como base para la producción de efectos que dicho derecho ordena tengan lugar en congruencia con lo que a tenor de la declaración se puede calificar de querido.”<sup>18</sup>

De lo anterior cabe resaltar que se entiende que es un acto voluntario y lícito realizado de conformidad con una norma jurídica que tenga por finalidad directa y específica, crear, conservar, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones dentro de la esfera del derecho privado.

El autor Diego Espín Canovas expresa que: “Es la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por si solo o en unión de otros requisitos, reconoce... determinadas consecuencias jurídicas...”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Albaladejo, Manuel, **Derecho civil I**, pág. 45

<sup>19</sup> Espín Canovas, Diego, **Manual de derecho civil I**, pág. 67

Dentro de las características principales del negocio jurídico se encuentran las siguientes:

- Es un acto jurídico;
- Es una conducta humana;
- Ese acto consiste en una declaración o varias declaraciones de voluntad;
- La declaración de voluntad está encaminada a producir un efecto jurídico;
- Ese efecto está protegido o reconocido por la ley, por el derecho

El negocio jurídico puede ser clasificado de conformidad con los siguientes aspectos:

- Unilateral, cuando se constituye una declaración de voluntad;
- Bilaterales, cuando lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad dando nacimiento al negocio jurídico.

- Personales, el que se celebra teniendo en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante.
  
- Patrimoniales, aquel tipo de negocio jurídico que además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.
  
- De disposición, los que tienen por objeto, el uso o el goce.
  
- Los de atribución, los que tienen por objeto la prestación de servicios.
  
- Traslativos, los que transmiten el dominio.
  
- De administración, los que la prestación se realiza de manera repetida, en fechas establecidas de antemano.
  
- Causales, los que contienen no sólo la nuda promesa de una prestación sino también el convenio relativo a la intención jurídica con la que se da y se recibe esa promesa.
  
- Abstractos, son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.

- Gratuitos, que son aquellos en que el provecho es solamente para una de las partes.
- Onerosos, son los que estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

En el negocio jurídico existen elementos esenciales para que exista el negocio jurídico. La capacidad es la aptitud para realizar actos, contraer obligaciones y tener derechos.

La voluntad cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos del querer. El objeto tiene ciertos requisitos que deben ser establecidos como: Que no sea contrario a la ley; que sea posible; que no sea contrario a las buenas costumbres; que no sea contrario a la moral.

### **3.2. Los contratos**

Manuel Ossorio define al contrato como: “El pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.”<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 56



Guillermo Cabanellas establece respecto al contrato que: “Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”<sup>21</sup>

El Artículo 1517 del Código Civil preceptúa que: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

La división de los contratos en forma legal se encuentran en el Código Civil del Artículo 1587 al 1592, división que es breve y clara, y que por estar contenida en una ley se enuncian una clasificación legal así:

- Conmutativo y aleatorio

El Código Civil establece en el Artículo 1591 que el contrato conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

---

<sup>21</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, pág. 98

- Condicionales y absolutos

El Artículo 1592 del Código Civil preceptúa que los contratos son condicionales cuando la realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición.

- Unilaterales y bilaterales

Se encuentran contenidos en el Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos son unilaterales si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales si ambas partes se obligan recíprocamente.

- Consensuales y reales

Están contenidos en el Artículo 1588 del Código Civil establece que los contratos son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

- Onerosos y gratuitos

Contenidos en el Artículo 1590 del Código Civil, son onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuitos cuando el provecho es solamente de una de las partes.

- Principales y accesorios

El Artículo 1589 del Código Civil desarrolla a los mismos determinando que los contratos son principales cuando subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

### **3.3. El notario y la función notarial**

El derecho notarial ha sido definido como "... el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público."

En Guatemala, la única fuente del derecho notarial es la ley. Los notarios pueden hacer sólo lo que la ley les permite, evitando con ello extralimitarse en sus funciones y no abusando de la fe pública que tienen. El objeto del derecho notarial es la creación de un instrumento público que sólo un notario puede elaborar, a petición de parte.



El Notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como: “Profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.

Como profesional del derecho que ejerce una función pública, el mismo debe recibir de sus clientes las necesidades que ellos exponen, dando forma legal a la voluntad de las partes, plasmándola posteriormente en un instrumento público adecuado a ese fin y confiriéndoles autenticidad.

La función notarial es la actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticante de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses.

La finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas. Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones,

aun cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes al cargo que desempeña.

En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado.

Ello se fundamenta en la legitimación del orden jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma: el cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante el cumplimiento de la sanción.

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público.

#### **3.4. El instrumento público**

El tratadista Guillermo Cabanellas establece: “Instrumento... Del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documento”.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** Pág.275

De conformidad con el tecnicismo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia, siendo sustituida por la palabra documento, ya que en otras acepciones instrumento significa medio y así se habla de instrumentos de delito, instrumentos de labranza, entre otros.

El instrumento público viene del latín instruere, que significa instruir, en sentido general escritura o documento. El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: “Documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”.<sup>23</sup>

Guillermo Cabanellas, no define lo que es Instrumento Público, si no que se refiere al Documento Público el cual queda así: “El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”<sup>24</sup>

De los fines que se pueden citar encontramos los siguientes:

- Perpetúa los hechos y las manifestaciones de voluntad;

---

<sup>23</sup> Giménez Arnau, Enrique, **Derecho notarial**, Pág.95

<sup>24</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** Pág.135

- Prueba en juicio y fuera de él;
- Ser prueba preconstituida; y
- Da forma legal y eficacia al negocio jurídico.

De lo expuesto, quedan establecidos los aspectos de forma y de prueba, los cuales quedan enmarcados en los fines del instrumento público, ya que el mismo trata al autorizar un instrumento de darle forma a la voluntad de las partes y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de plena prueba.

#### **3.4.1. Características**

El instrumento público posee varias características que le individualizan muy significativamente, dentro de las cuales se pueden resaltar los siguientes:

La credibilidad, que consiste en que el instrumento por ser autorizado por quien posee fe pública es creíble para todos y contra todos.

La fecha cierta, ya que se tendrá la certeza de que la fecha de ella es rigurosamente exacta y los efectos que de esta virtud excepcional pueden

producirse, son numerosos. La ejecutoriedad, es la virtud por la cual el instrumento público puede ser utilizado como título ejecutivo.

La firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad, que se refiere a que mientras el instrumento no sea redargüido de nulidad es firme; al no existir un superior jerárquico al notario, no es apelable ni revocable.

La garantía de que el instrumento autorizado por notario tiene el respaldo estatal, en nuestra legislación produce fe y hace plena prueba. La seguridad que está fundamentada en la colección de los instrumentos en el protocolo, pues el instrumento original queda en él.

El instrumento público, conlleva la existencia de un Valor, el cual se conoce como valor formal y valor probatorio, los cuales se definen a continuación así:

### **3.5. El protocolo**

En los comienzos de la vida jurídica, los hombres estipulaban verbalmente, realizando el lenguaje como elemento capital empleado a modo de texto y el rito como forma de expresión litúrgica.

Eran las únicas huellas que quedaban de las declaraciones de voluntad jurídicas, que era un medio de prueba poco consistente, por esta razón la oralidad, se sustituyó por la prueba escrita, pero ésta a la vez resulta que no era del todo seguro porque el documento podía extraviarse.

Surge así la necesidad de materializar la prueba, por lo que los hombres idearon que al emitirse la voluntad se hiciera con solemnidades y quedara grabada gráficamente sobre un objeto material con la voluntad creadora, constituyendo ésta la primera fuente de la génesis del acto jurídico que llamaron protocolo.

Este penetró en el derecho positivo y fue adoptado por la mayoría de las legislaciones, y de esto se extrae que la existencia del protocolo, es necesaria e importante para la función notarial, para la conservación del instrumento público, asegurándose así los derechos de los otorgantes.

Etimología de la palabra protocolo, está compuesta del prefijo proto, procedente de la voz griega protos, y del sufijo colo o colos que se deriva del griego kollon, que quiere decir pegar.

El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firma y documentos que el notario registra de conformidad con la ley, establecido en el Artículo 8 del



Código de Notariado. Los notarios para cumplir con los requisitos establecidos para utilizar su protocolo son los siguientes:

- Derecho de apertura, ya que los notarios pagarán a la tesorería del Organismo Judicial cincuenta quetzales, según lo establece el Artículo 11 Código de Notariado.
  
- Apertura, el protocolo se abre cada año, con la escritura que se facciona, la cual llevará siempre el número uno, la que principiará en la primera línea del folio inicial.



## CAPÍTULO IV

### 4. La informática y el uso del internet como medio de comunicación

La aparición de la informática en la sociedad ha generado múltiples relaciones entre ella y el Derecho. El Derecho como fenómeno social tiene por objeto regular las actividades del hombre en sociedad, por lo que se encuentra en constante evolución y adapta continuamente sus reglas a las nuevas relaciones jurídicas, sociales y económicas.

La informática como uno de los fenómenos tecnológicos más significativos de los últimos tiempos, surge como una ciencia llamada a cumplir un papel relevante, como esencial instrumento para la superación, transformación y reorganización de la sociedad.

En este sentido, nos explica Héctor Peñaranda que “Entre el derecho y la informática se podrían apreciar dos tipos de interrelaciones. Si se toma como enfoque el aspecto netamente instrumental, se está haciendo referencia a la informática jurídica. Pero al considerar a la Informática como objeto del Derecho, se hace alusión al Derecho de la informática o simplemente Derecho informático.”<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Peñaranda Quintero, Héctor Ramón, *La informática jurídica y el derecho informático como ciencias*. Pág. 4

De esta manera, tenemos a la ciencia informática y a la ciencia del Derecho; ambas disciplinas interrelacionadas funcionan más eficientemente, debido a que la informática forma parte del mundo del derecho como una ciencia auxiliar y como un nuevo campo de la información jurídica, creando las bases de una nueva disciplina científica y por otro lado el derecho como ciencia está penetrando en el mundo de la informática para enfrentar los problemas sociales y económicos de su desarrollo, así como regular las relaciones jurídicas celebradas entre las personas mediante la utilización y aplicación de la informática.

Por lo que utilizar los métodos de la informática en el ámbito del Derecho es algo necesario y útil, debido a que las nuevas relaciones jurídicas han producido una importante transformación en el orden jurídico tradicional que ha obligado a los juristas modernos a elaborar normas y principios teóricos que correspondan a las necesidades de los nuevos tiempos que exige la sociedad.

#### **4.1. La informática jurídica registral y operacional**

Se ocupa de todos los tipos de registros, sean públicos o privados. Su objetivo es facilitar a los usuarios datos fehacientes en todos los registros oficiales con mayor rapidez y facilidad de acceso. Por ejemplo: El Registro General de la Propiedad.

La ventaja que tiene este sistema es que pueden lograrse los datos en forma instantánea desde cualquier oficina pública, además de facilitar el archivo y búsqueda de los mismos.

La parte de la informática jurídica operacional, permite llevar a cabo el control de los pasos en un proceso determinado, a fin de que se vayan cumpliendo cada una de las etapas en el mismo. Por lo que esta orientada a optimizar el desempeño de las distintas actividades relacionados con el derecho en los juzgados o bufetes, para tener un mejor control de los documentos que se realizan.

Dentro de un juzgado permite la aplicación de programas informáticos para seguir la evolución de los distintos procesos de acuerdo a la información que proporcione el Tribunal, de este modo se obtiene un control eficiente del vencimiento de los plazos, la agenda de audiencias y otros compromisos, así como la emisión y entrega de la documentación pertinente, tales como las notificaciones electrónicas.

En los despachos de Abogados y Notarios las diversas labores en el ejercicio del derecho se pueden simplificar mediante el uso de sistemas automatizados de asuntos, honorarios, redacción y verificación de escritos, etcétera, además de las funciones documentarias de orden legislativo, jurisprudencial, doctrinario y bibliográfico, entre otras actividades.

## 4.2. El derecho informático

La adaptación de la Informática al Derecho, ha obligado a este a adaptarse a su vez a programas sistemáticos en la racionalización de la información con contenido jurídico.

En este sentido, el campo de la informática jurídica considera el aspecto instrumental de la informática al servicio del Derecho, pero si se toma a la informática en todos sus aspectos, como objeto de estudio del Derecho, da lugar a una nueva disciplina denominada Derecho informático.

“El Derecho informático, como una nueva rama del conocimiento jurídico, es una disciplina en continuo desarrollo, tiene en su haber, al menos hasta esta fecha, incipientes antecedentes a nivel histórico; sin embargo, podemos decir que las alusiones más específicas sobre esta interrelación las tenemos a partir del año 1949 con la obra de Norbert Wiener, en cuyo capítulo IV consagrado al Derecho y las comunicaciones, expresa la influencia que ejerce la cibernética respecto a uno de los fenómenos sociales más significativos: el jurídico. De esta manera, las primeras manifestaciones interdisciplinarias de las repercusiones informáticas respecto al Derecho, se desarrollaron en la década de los cincuenta, a diferencia del estudio de las

implicaciones jurídicas motivadas por la informática, en los términos de un Derecho de la informática, desarrollado con posterioridad.”<sup>26</sup>

#### **4.3. El derecho y la sociedad de la información**

Actualmente las tecnologías de la información han llegado a ser la figura representativa de nuestra cultura, debido a que la revolución tecnológica ha permitido el acceso inmediato y masivo a la información, otorgando a la sociedad una herramienta poderosa que ha sido el factor determinante en el desarrollo de la misma, por lo que a esta época algunos tratadistas le han denominado sociedad de la información.

Uno de los elementos primarios para identificar a la llamada sociedad de la información es: la convergencia de contenidos, dada la existencia de una infraestructura tecnológica que permite producir y acceder a grandes volúmenes de información e instrumentar servicios por vía electrónica.

En el ámbito del derecho los beneficios son innumerables, dentro de los cuales se puede hacer referencia a la posibilidad de poder procesar y transmitir cualquier tipo de información jurídica en forma digital, la agilización de los servicios en los diferentes registros públicos, la comunicación y participación ciudadana con las Instituciones del Estado, la

---

<sup>26</sup> Téllez Valdés, **Ob. Cit;** pág. 17

posibilidad de desarrollar un Gobierno digital y la creación de una red ciudadana.

Por su parte, Jaime Lara Márquez considera que “el Derecho debe regular las interacciones sociales reales o virtuales de una nueva manera, en ese sentido lo nuevo no deben ser sólo los objetos a regular ni tampoco lo nuevo no puede ser únicamente los instrumentos para tratar nuestra vieja forma de regular, sino que es necesario entender, formular y operar el derecho de una forma auténticamente nueva, acorde a las actuales circunstancias de difusión tecnológica.

Si lo que se ha de regular son situaciones y relaciones derivadas y fundadas en tecnología, lo mejor será hacerlo con un Derecho que en sí mismo se halle estructurado como una tecnología organizacional de carácter normativo, esto es, con una tecnología jurídica.”<sup>27</sup>

En virtud de lo anterior, estimo que las relaciones jurídicas que han surgido como consecuencia de la sociedad de la información, deben ser tuteladas por el derecho, debiendo intervenir como regulador de la conducta social de los individuos.

---

<sup>27</sup> Lara Márquez, Jaime. *El derecho como tecnología, sociedad tecnológica*. Pág. 45

#### 4.4. Las tecnologías de la información y las comunicaciones

La tecnología de la información, es considerada como un punto de referencia en la historia de la evolución de la humanidad. Es definida como el “conjunto de conocimientos y principios en materia informática utilizados para el manejo de toda clase de datos e información, auxiliándose de los medios de comunicación y el desarrollo de la computación en cuanto al procesamiento automático de la información.”<sup>28</sup>

La tecnología que se aplica para facilitar y mejorar el proceso de información y comunicación es lo que se conoce como tecnología de la información y la comunicación.

La tecnología de la información y la comunicación puede ser definida como el estudio sistematizado del conjunto de procedimientos que están al servicio de la información y la comunicación. Es decir, a todos los instrumentos, procesos y soportes que están destinados a optimizar la comunicación humana.

En este sentido, el desarrollo de las tecnologías de la información y las comunicaciones son fuente material del Derecho, en la medida en que el uso de esta tecnología vaya generando conductas nuevas, que deban ser objeto

---

<sup>28</sup> Lara Márquez, Jaime. *El derecho como tecnología, sociedad tecnológica*. Pág. 49

de estudio y regulación por parte del derecho.

A raíz de la irrupción del fenómeno informático en la sociedad surge el Derecho de las tecnologías de la información y las comunicaciones, definido como una materia típicamente jurídica conformada por un conjunto de disposiciones dirigidas a la regulación de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones, es decir, la informática y la telemática.

#### **4.5. Internet**

“Internet es un mundo abierto donde interactúan sujetos públicos y privados, individuales y colectivos de todo el mundo, que constituyen una sociedad virtual fundada en relaciones comerciales, educativas, sociales, culturales e incluso políticas. Toda esa actividad ha generado inquietudes en diversos ámbitos internacionales en lo que respecta a la regulación en internet, sobre impuestos, jurisdicción, tratamiento de datos, propiedad intelectual, relaciones comerciales, comercio electrónico, derechos fundamentales y otros asuntos relativos al ámbito jurídico. El origen de internet se sitúa en la década de los años 1960-1970, en pleno apogeo de la guerra fría. En un principio no se concibió como red de un sistema de cómputo, sino que más bien como una estrategia del Departamento de Defensa de los Estados Unidos de América, encaminada a proveer un medio de comunicación eficiente, que soportara fallas parciales y que permitiera que siguiese

fluyendo la comunicación a pesar de que parte de la red hubiese sido destruida. Para lograrlo, se necesitaba de una red que no dependiera únicamente de una computadora central, debido a que un sistema tradicional era muy vulnerable a un ataque y podía significar la caída de toda la red.”<sup>29</sup>

Esta red debía tener varias cualidades para poder ser eficaz: tenía que conservarse; esto quiere decir que la información tendría que encontrar más de una ruta desde su origen hasta su destino, obviando así cualquier vacío que se pudiera producir en la red. Ser descentralizada; no debía haber un solo centro que fuera fácil de eliminar y ser fácil de implementar con la infraestructura existente.

Para lograr este objetivo, se desarrolla un sistema que no dependiera de un solo servidor y que cada computadora funcionara en forma independiente.

“Uno de los pioneros en establecer internet en Guatemala, fue el Ingeniero Luis Furlán, Director del Centro de Estudios en Informática y Estadística de la Universidad del Valle de Guatemala, quien ante la dificultad de poder comunicarse con otras personas y para poder obtener información de una manera más práctica y rápida, decidió establecer un nodo UUCP (Unix to Unix Copy), que fue instalado en su computadora de uso regular, por lo que no podía estar dedicada a este servicio las 24 horas al día. Con este nodo

---

<sup>29</sup> Jones, Russ. **Administración de servicios de información en internet.** Pág. 24

sólo se podía trabajar con una herramienta de internet, que es el correo electrónico. Para establecer comunicación, se conectaba una o dos veces al día, por lo regular de las quince horas a las diecisiete horas al Nodo Huracán en Costa Rica, lo que servía de compuerta hacia todo el mundo. A la fecha este nodo sigue funcionando, solo que la conexión ya no es con Huracán, sino con UUNET Technologies en Estados Unidos de América.”<sup>30</sup>

Hoy en día, miles de usuarios utilizan la red en todo el territorio nacional y el país se prepara para recibir la llegada de la segunda versión, denominada internet 2, lo que permitirá un gran avance para la investigación y la educación. Además de crear un espacio de comunicación, entre estudiantes y profesorado, conectará a Guatemala al mundo científico.

Se puede definir a internet como una red de computadoras u ordenadores interconectados entre sí a nivel mundial. Su importancia radica en que a través de estos enlaces podemos obtener información mediante un protocolo común, de una manera rápida y eficaz sobre diversos temas, y permitir la comunicación a distintos usuarios sin importar su ubicación geográfica.

#### **4.6. Qué se necesita para tener acceso a internet**

El equipo necesario para que un usuario pueda conectarse a internet es el

---

<sup>30</sup> Rojas Amandí, Víctor Manuel, **El uso de internet en el derecho**. Pág. 2

siguiente una computadora. Se requiere de una computadora con una configuración mínima necesaria para una navegación aceptable, consistente en: - Microprocesador 486 o Pentium; 16 Megabytes de memoria RAM; Disponibilidad de espacio en el disco duro de la computadora, no menor de 200 megabytes.

El hardware de acceso, que es la conexión de la computadora a internet, se puede realizar a través de dos formas: acceso telefónico con módem o acceso telefónico o ISDN.

El acceso telefónico con módem, el módem es un dispositivo que conecta la computadora a la línea telefónica y le permite comunicarse con otras computadoras haciendo una simple llamada.

Este dispositivo convierte señales digitales generadas por la computadora en señales analógicas que puedan ser transmitidas a través de líneas telefónicas.

Digital de servicios integrados, que consiste en una conexión que utiliza la infraestructura de cable telefónico, pero utilizando un estándar de transmisión digital, empleando para ello un adaptador ISDN, por lo que vuelve innecesario el módem. La velocidad actual que ofrece este equipo es de 128 kbbs.



Software para navegar en la red, que son los programas que se deben instalar a las computadoras u ordenadores, para poder comunicarse y tener acceso a los servicios de internet son principalmente dos: Los programa de acceso, por el proveedor de servicios de internet; el PSI, contiene los datos técnicos del servidor al cual se conectará (número de acceso, configuración.

El navegador o browser, es el programa que permite ver y explorar la información en internet; estos han evolucionado y proporcionan un ambiente amigable para el usuario. Los más utilizados son Netscape Navigator y el Internet Explorer de Windows.

Estos funcionan con independencia del sistema operativo con que cuente la computadora. El proveedor de servicios de internet, generalmente es una empresa privada, y es quien realmente nos conecta con internet a través de un ordenador. Por lo que es indispensable elegir entre una conexión directa o una a través de un proveedor de servicios de internet.

La conexión directa a internet, esta conexión es muy onerosa y está destinada a empresas, gobierno e instituciones que deben de proporcionar un servicio dedicado, que en la mayoría de los casos es proporcionada por un PSI y en la cual se deben de llenar una serie de requisitos más extensos.

El proveedor de servicios de internet, esta opción es la más utilizada y

consiste en poder tener acceso a internet por medio de un PSI, con el cual se celebra un contrato de proveedor de acceso a internet CPAI.

El costo de este acceso será acorde al servicio con el que se quiera contar, a las horas que navegue mensualmente, a la velocidad que desee, etc. Pero lo más común es que se realice usando la infraestructura de comunicación telefónica.

La incorporación acelerada de tecnologías de información en empresas, entidades públicas y en especial en el Registro de la Propiedad como institución, ha dado paso a nuevos retos, entre los más importantes encontramos la seguridad de éstos sistemas. La tecnología permite obtener y dar certeza jurídica a las inscripciones que se realizan en forma digital, así como obtener la información que se requiere en forma ágil y segura, teniéndose incluso una comunicación directa entre los entes registrales y los notarios, como sucede actualmente con el Registro General de la Propiedad, en el cual se da seguimiento a los documentos.

La constante intromisión de personas ajenas a la información de las entidades ha motivado a las compañías a adoptar todas las medidas de seguridad pertinentes, la implementación es costosa, pero los beneficios permiten agilizar diligencias y trámites en general, es decir se optimiza las operaciones diarias.

#### 4.7. La informática registral

El escenario de la comunicación y el intercambio de la misma no es remoto, ni alejado de la realidad, es una actividad diaria de los entes públicos y privados.

Para que funcione la seguridad informática en una entidad es imprescindible que se describan las políticas y procedimientos en materia de seguridad y que se conozcan a todos niveles para que tanto directores, como mandos medios y operativos contribuyan al buen desarrollo de la misma.

Un ente que utiliza Internet para el desarrollo de sus actividades encuentra un medio rápido y económicamente rentable para tener acceso a la información importante.

El Registro de la Propiedad debe procurar tener un sistema de información, que le permita tener los atributos para brindar una efectiva seguridad registral.

Debe procurar la confidencialidad la cual se refiere a tener la información restringida a aquellos sujetos que no tienen autorización, solamente usuarios definidos por la dirección de la entidad, tengan acceso a la información.

También la integridad de la información, es decir que se mantenga sin modificación y que los sujetos que estén autorizados para hacerlo trabajen bajo estrictas normas de operación. Es necesario tener disponibilidad de los datos en cualquier momento que lo necesiten los usuarios designados o procesos autorizados.

#### **4.7.1. Políticas de seguridad registral**

Se denomina así a las reglas establecidas para brindar integridad, confidencialidad y disponibilidad, en la seguridad de los datos informáticos de una entidad pública o privada.

El objetivo de las políticas de seguridad es definir qué están haciendo los usuarios con la información de la entidad, que datos desean recibir y cuales enviar. Se debe hacer un buen uso de los recursos de hardware y software y por supuesto eficientizar los costos.

Cada uno de los procesos administrativos o técnicos que se manejen en los sistemas de información debe contar con su propia política de seguridad, los atributos descritos con anterioridad deberán ser aplicados al definir estas políticas. Dentro de los servicios que debe implementar el Registro de la Propiedad, se debe buscar formas que garanticen a los usuarios recibir la información solicitada, así como los que deseen confirmar algún dato o



enviar alguna información, en el presente caso de ratificar los instrumentos públicos a través de claves registrales notariales, debe contemplarse los siguientes aspectos:

- Confidencialidad

Es importante porque se busca prevenir la divulgación no autorizada de los datos del sistema. Se aplica tanto a los datos de los datos locales como a los datos en tránsito sobre la red. Se utiliza mucho el encriptamiento en la confidencialidad en conexión para evitar el secuestro de la información. Cada archivo debe tener derechos de lectura y ejecución adecuados.

- No repudiación

Este servicio no permite a un emisor el negar haber enviado un mensaje, ni permite a un receptor el negar haber recibido un mensaje, se tienen dos formas, las que se denominan la no repudiación con prueba de origen y no repudiación con prueba de entrega.

- Control de acceso

Lo que se busca con éste servicio, es una protección contra el uso no autorizado del sistema. Se aplica a todo tipo de acceso a la información

como transferencia, escritura, lectura y ejecución. Cada acceso debe ser verificado en función de privilegios del sujeto y atributos de información.

- Integridad

Este servicio protege los datos contra ataques activos. Detecta cualquier modificación, inserción, borrado o repetición de los datos, se puede tener integridad de conexión con recuperación, integridad de conexión sin recuperación, integridad de recuperación en campos selectos, integridad en modo no-conexión en campos selectos.

- Autenticación

Este servicio sirve para verificar la identidad del sujeto y manejo de datos a través de medios electrónicos, para implementarlo se emplean los passwords, login, kryptoknight entre otros.



## CAPÍTULO V

### **5. El uso del Internet como mecanismo de comunicación previa entre el notario y el registro general de la propiedad, en la creación de un instrumento que afecta un bien inscrito**

La inscripción de un título sea esta una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etcétera es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

El Registro General de la Propiedad fue instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.

Existe la posibilidad de que los notarios sean sorprendidos en su actuar y por ende se afecte a terceros, cuando el titular de un bien inscrito en dicho ente, vende o enajena sus derechos requiriendo al notario que facione el contrato respectivo, sin embargo, sorprende a un tercero, disponiendo del mismo bien en ese mismo día o en otro posterior, debido a que es una realidad que por el sistema de pagar impuesto, el momento en que se

realiza el contrato o bien por contratiempos en la remisión del testimonio para su registro, se pone en riesgo los derechos del adquirente de buena fe.

### **5.1. Internet, el derecho y la seguridad registral**

El Internet es la manifestación principal y más representativa de una importante transformación de la realidad social, de los hechos, que altera en el entorno digital propio de la llamada sociedad de la información, algunos de los fundamentos tradicionales sobre los que han operado los ordenamientos jurídicos.

El régimen jurídico de esta nueva realidad social debe partir de la transformación de ciertos paradigmas tradicionales del derecho, lo que exigiría no sólo revisar los términos en que deben ser aplicadas a los nuevos hechos, instituciones jurídicas ya conocidas, sino también en el futuro incorporar al Derecho nuevos valores y criterios culturales propios de la era de la información.

El derecho como ciencia, ha sido influenciado en los últimos años, por el surgimiento de internet como uno de los fenómenos tecnológicos más significativos, que ha incidido en la transformación de la sociedad. Ante ello, el Derecho como el conjunto de normas jurídicas que regula la conducta de

los hombres, en sus relaciones sociales, debe de adaptarse continuamente a los cambios que se producen con motivo de la utilización de las nuevas tecnologías, debiendo internet ser materia de estudio del derecho por su contenido y trascendencia en la sociedad.

La aplicación de los beneficios del Internet y la comunicación digital entre el Registro de la Propiedad y el notario, se establece de forma general que es el uso que se le puede dar a internet en el ámbito jurídico registral como:

- Medio de comunicación;
- Acceso a fuentes de información;
- Fuente de comercialización por los ingresos que genera;
- Objeto de estudio del derecho registral.

Como medio de comunicación, es una de las mayores ventajas que internet ofrece a los juristas, es la posibilidad de poder comunicarse con colegas y clientes en cualquier parte del mundo, ya sea para intercambiar información o tratar asuntos profesionales, de una manera más rápida, eficiente y económica.

Los servicios más utilizados son principalmente el correo electrónico, que permite enviar y recibir información en cuestión de segundos, a los distintos usuarios a través de la red, sin importar el lugar donde se encuentren, y los grupos de discusión, que permiten al jurista relacionarse con personas y organizaciones interesadas en desarrollar diferentes temas en el ámbito jurídico.

Como acceso a fuentes de información registral, la importancia de internet como fuente de información para los juristas, radica que ofrece y que podemos obtener, en doctrina, jurisprudencia y sobre todo en materia registral, debido a que permite acceder a diferentes bases de datos registrales de otros países, con información actualizada y precisa, conocer acerca de los diversos tratados internacionales y las actividades de las diferentes organizaciones a nivel internacional que operan en el ámbito jurídico.

Permite al jurista informarse acerca de las funciones de los organismos del Estado, obtener información registral, así como también de las diferentes instituciones a cargo de los servicios públicos en el ámbito nacional.

Como fuente de comercialización, es un instrumento de comercialización, internet significa para los Abogados y Notarios una fuente de ayuda en el ejercicio profesional, debido a que provee las herramientas necesarias que



permiten el acercamiento con diferentes usuarios de la red, como posibles clientes, lo cual se puede realizar mediante la creación de páginas web, que sirvan como un medio de información acerca de los servicios profesionales que prestan los Abogados y Notarios, en su oficina, despacho o bufete jurídico.

Por lo que se debe tener presente que al crearse la página web del Registro General de la Propiedad en internet, la misma es consultada por un considerable número de personas, muchas de las cuales estarán interesadas en consultar datos, sin embargo, para los notarios, el funcionamiento de un instrumento y darlo a conocer a la entidad registral, permitirá dar mayor seguridad registral.

Como objeto de estudio del derecho, el uso de internet en las diferentes relaciones sociales que se celebran día a día, han producido cambios en todos los niveles, especialmente en el ámbito jurídico, debido a que surgen nuevos derechos y obligaciones que deben ser regulados por la ciencia del derecho.

Es importante resaltar, que desde su origen, internet se concibió como un sistema descentralizado, debido a que su funcionamiento no se encuentra bajo el control de ninguna autoridad específica. Por otra parte, una de las cuestiones legales más importantes es la relativa a la determinación de la

competencia, para las conductas que se ejecutan a través de la red, las cuales asimismo requieren de que las instituciones jurídicas tradicionales sean adecuadas y otras nuevas se implementen, para dar solución a los problemas que estos usos conllevan.

## **5.2. La función notarial y función calificadora registral**

Existiendo controversia entre la función notarial y la función calificadora registral, se ha impulsado y valorado la necesidad de promover la natural y hasta obligada correlación y complementación que debe darse entre la función notarial y la calificación registral que, aunque tienden a un mismo objetivo, lo hacen desde planos o perspectivas diferentes.

Es evidente que la visión del documento de parte del notario es distinta de la que tiene el Registrador. El notario ciertamente debe explorar caminos, crear nuevas figuras jurídicas, arriesgarse por brechas no abiertas y hacer interpretaciones peculiares de la ley cuando así lo exigen los intereses jurídicos o económicos de las partes.

Tanto el notario como el registrador son o debieran ser en sus respectivos campos de actuación, independientes e imparciales, pero probablemente ambas calidades aparezcan un poco más acentuadas en el registrador que en el notario, pues la competitividad que se da entre los notarios obviamente

no existe entre los registradores, atribuible éste último, más que nada, al hecho de que cada finca corresponde a un solo Registro, lo que implica que haya un sólo calificador, una especie, si se permite el símil, de un solo juez natural, lo cual induce a pensar que existe un campo más propicio en los registradores que en los notarios para cultivar la independencia y la imparcialidad en el desempeño de su función.

Se estima pertinente que se debería tener en cuenta en las actividades relacionadas entre Registro y notario los siguientes aspectos:

- La conveniencia de que las escrituras públicas y demás documentos registrables proporcionen la mayor información posible de los otorgantes y de los bienes involucrados en el negocio jurídico, porque de esa forma la calificación contará con mayores elementos de juicio y, lógicamente, los asientos serán reflejo de esa información y por ende más fidedignos.
  
- Que tanto los notarios como los registradores deben velar, por el estricto cumplimiento del principio de legalidad como el medio idóneo y efectivo de garantizar la seguridad y certeza jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos registrables, sin cuya concurrencia no es posible generar la confianza de la población en el sistema jurídico de los derechos de propiedad.

- Si bien la calificación registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, hayan sido o no, unos y otros, advertidos por el autor del documento inscribible.
- La calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico porque, ultimadamente, el registrador es responsable de garantizar al resto de la sociedad, o sea, a todos los que no intervinieron en el negocio, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional.
- La función calificadora compete ejercerla con exclusividad a los registradores, que son los funcionarios designados por ley para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro.

### **5.3. La inscripción registral del testimonio de una escritura pública**

Se define al testimonio como la copia fiel de la escritura matriz, extendida en papel bond, sellada y firmada por el notario autorizante o por el que debe sustituirlo. Debe ser eficaz para permitir su registro en el Registro de la

Propiedad, el ejercicio de los derechos consignados y la reconstrucción en caso de pérdida del protocolo. Se trata de la vida posterior del instrumento y del derecho real, personal y de los hechos de trascendencia jurídica constituidos.

La expide quien se halla legalmente a cargo del protocolo, en el caso de Guatemala únicamente el notario, es decir el depositario expresamente facultado. Respecto al testimonio conocido también como primer testimonio, es el que extiende al interesado por parte del notario que lo autorizó, en el cual se cubre el impuesto a que este afecto el acto o contrato que contiene o bien se menciona en la razón que esta exento de pago.

Los testimonios pueden extenderse de conformidad con la ley de la siguiente manera: Mediante copias impresas en papel que podrán completarse con escritura a máquina o manuscrita; por transcripción; por medio de copias, fotocopias, fotostáticas o fotografías de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se complementarán con una hoja de papel bond, en la que se asentará la razón final y colocarán los timbres respectivos.

El notario en el testimonio deberá numerar, sellar y firmar todas las hojas. Al final del instrumento se indicará el número de hojas de que se compone, personas a quienes se extiende y lugar y la fecha en que se compulse. Refiriéndose al valor jurídico de las copias o testimonios, al ser



considerados una representación auténtica de la matriz, no necesitan ningún reconocimiento para que hagan fe.

La legislación guatemalteca, le da valor probatorio de plena prueba a los testimonios de las escrituras públicas, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.

El procedimiento para inscribir un documento en el Registro de la Propiedad en relación con el Notario, se presenta el documento junto con su duplicado a la oficina de recepción de documentos, actualmente denominada sala de notarios, en donde al ser atendido se admite el documento y a través de un reloj marcador se le consigna la hora y fecha de presentación tanto del original como al duplicado.

Presentado un documento por primera vez la persona que recibe el documento realiza el cálculo de los aranceles que devengará la institución por la inscripción y se cancelan los mismos. Luego emite recibo en donde consta lo pagado respecto al arancel, el que se le entrega al notario. Para efectos de que con posterioridad pueda retirar su documento, ya inscrito o suspendido.

A nivel interno se da el reparto automático, así como la revisión contable, la revisión de firma, se traslada posteriormente al Registrador auxiliar, al



Registrador de apoyo, la fase de prefirma y firma, así como la devolución del documento, todos éstos pasos están automatizados y son verificables a través de la página de Internet del Registro de la Propiedad.

#### **5.4. La problemática en la inscripción de un contrato**

Es una realidad que existen bandas organizadas o personas jurídicas individuales que han falsificado los documentos, las firmas de los notarios, el sello notarial, escaneado documentos anteriores para redactar otros diferentes, robo de papel protocolo, impresión de hojas de protocolo falsas, timbres fiscales falsos, problemas en los cuales el primer sospechoso es siempre el notario, quien después de una vasta investigación puede ser sancionado si es que incurrió en responsabilidad o bien para garantía personal e institucional, se le obligue a ratificar personalmente el documento. La inscripción de un título sea esta una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

Los notarios que han tenido algún tipo de problema con el Registro de la Propiedad, deben presentarse a la sala que ocupa la Secretaría General de



dicha institución a ratificar los documentos que remitieron para inscripción, lo cual se realiza en forma personal, directamente ante dicha sala.

La ratificación del documento se realiza por tener duda y considerar, que no se tiene la certeza jurídica de que haya sido el notario quien remitió el documento, es decir que no basta el registro de la firma y el sello en esa institución, sino también debiera ser aconsejable ratificar todo documento notarial que se envíe para su inscripción.

Es decir, que el notario que ha tenido problemas por falsificación de su sello, firma, protocolo, queda obligado a presentarse por cada instrumento enviado al Registro de la Propiedad a ratificar dicho documento presentando la contraseña respectiva, lo cual es una respuesta posterior a la entrega del documento y debiera ser la misma en forma previa.

#### **5.5. Importancia de la comunicación por vía del internet**

La seguridad de los sistemas de información dependerá del tipo de sistema al que se recurra o implemente, se debe buscar y encontrar la factibilidad de operación de la opción elegida para que los notarios puedan hacer uso a través del Internet de una forma más práctica y segura, en el proceso de ratificación de una escritura, por lo que debiera ser obligatorio para todos y no solo para los notarios que han tenido problemas en el Registro de la



Propiedad, para que de esta manera se pueda hacer más eficiente y segura la operación registral.

El uso de los sistemas de información para maximizar las utilidades, celeridad del proceso de inscripción de documentos, se vuelve imprescindible y por supuesto el manejo de la seguridad se vuelve una pieza clave en la consecución de estos objetivos.

Los sistemas de información se incorporan a todas las entidades públicas y privadas, las empresas cada vez dependen más del uso del internet y su incorporación a la red es inminente por eso asegurar su información se vuelve pieza clave en su planeación estratégica para asegurar que sus datos, no puedan caer en manos inadecuadas. La frase de la información da poder cada vez se acentúa más en nuestra sociedad, por eso debemos tener un claro manejo de la información de tipo registral, no solo en propiedades, sino en otros datos de los usuarios de los registros públicos, de esta manera se cuidará el capital más importante que es la información.

#### **5.6. La comunicación previa entre el Registro de la Propiedad y el Notario**

La temporalidad que supone un riesgo para el adquirente de buena fe, provoca una inscripción tardía, que afecta al adquirente o a un futuro

tercero. Es una realidad que los notarios realizan una investigación al solicitar una consulta electrónica en dicho ente registral, pero claramente se establece que el dato es la conservación de la finca a la fecha, pero no existe información si hay en trámite algún instrumento para su inscripción, puesto esto no se publicita, ni es del conocimiento del que consulta, ignorándose si ya se dispuso de dicha finca en forma incorrecta o anómala.

El Registro de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, puede facilitarle a un notario que informe por seguridad jurídica del resultado del instrumento faccionado, que sus servicios fueron requeridos para un instrumento determinado, informando con ello al resto de la población que tenga interés, la situación real del inmueble, lo que se logrará a través de la consulta por Internet o denominada consulta a distancia.

La función notarial se encuentra en desventaja, porque efectivamente no existe una relación inmediata y electrónica que permita tener certeza de cuál es la situación de un bien inmueble.

Si existe un documento en trámite o suspendido para su futura inscripción, por lo que la información desplegada en la consulta electrónica, es vigente únicamente para el día en que fue entregado, pero no informa, ni contiene datos de algún documento pendiente de inscripción.

La seguridad jurídica registral, será mejor, cuando exista una comunicación electrónica directa e inmediata, en la cual el notario que realice una escritura, pueda vía electrónica, informar que facción autorizó un instrumento que afectará un bien registrado, con ello el registro puede anotar en la consulta electrónica, publicitando así el verdadero status del bien inscrito, por lo que un tercero, sabrá que ya existe un acto que podría afectar el derecho que se le pretende vender.

Más allá de los problemas jurídicos tradicionales que surgieran entre los notarios y las dudas en el Registro de la Propiedad, las actividades registrales pueden ver mejorado su funcionalidad y manejo al implementar mecanismos por medio del Internet, que pueden permitir la seguridad del tráfico notarial de los documentos.

Se puede hacer constar y almacenar en un soporte material el reporte de ratificación. Contiene un mensaje, el que esta escrito usando el lenguaje convencional de los dígitos binarios o bits, entidades magnéticas que los sentidos humanos no pueden percibir directamente.

El registro podría posteriormente implementar la obligación de ratificar la escritura que se va a inscribir, ya que el informe o aviso por vía internet, será escrita en un idioma o código determinado, puede ser atribuidos a una persona determinada en calidad de autor mediante su uso exclusivo clave o

llave electrónica. La correcta alianza entre los medios tecnológicos y el derecho registral, será la que beneficiará la tarea registral, lo cual hoy en día se ha mejorado, pero aún existen deficiencias.

Este tema debe ser tratado de manera que queden planteados los desafíos jurídicos que la era digital trae consigo, pero utilizando los beneficios que permitan una agilidad y seguridad jurídica.

### **5.7. Proyecto de ley**

El Registro de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de datos.

El notario como uno de los personajes principales que interactúa con el Registro, debe tener un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades y quienes son sus titulares en todo el territorio nacional, lo que se logra a través de la consulta por Internet o denominada consulta a distancia.

Aplicando la tecnología, puede servir de mucho, cuando pudiesen tener los operadores del Registro de la Propiedad, la certeza de que un notario a través de una clave notarial electrónica, pone en conocimiento que



efectivamente el testimonio de la escritura número X, es de su registro notarial y que se envió para su inscripción a dicha institución como una comunicación previa utilizando el Internet.

Se evita con ello sorprender a la institución y perjudicar a terceros con una inscripción anómala, que perjudique los derechos ya inscritos en el ente registral.

Dichas actividades, ya son parte del funcionamiento del Registro General de la Propiedad, pero sólo para aquellos notarios que han tenido algún conflicto y por obligación impuesto por dicho ente, deben ingresar su documento y posteriormente presentarse a ratificar el mismo, para que pueda ser objeto de inscripción, de lo contrario, no será inscrito el instrumento, esto con el fin de obtener certeza de quien remitió el documento.

En la actividad notarial a través de la comunicación electrónica, esta permite obtener el estado actual de las escrituras que han sido faccionadas por dicho profesional y que son objeto de registro, se tendrá certeza de que efectivamente el notario titular de la clave ha ratificado la misma, evitando con ello poner en duda si es o no, un verdadero documento notarial. A continuación se presenta un proyecto de reforma del Reglamento del Registro General de la Propiedad Acuerdo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala.



## ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO \_\_-2013

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

### CONSIDERANDO:

Que la finalidad de Registro General de la Propiedad es dar seguridad jurídica a los instrumentos faccionados por notario que sean objeto de inscripción. Debiendo agilizar las comunicaciones entre los notarios y la institución registral.

### POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 183 inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

### ACUERDA:

**ARTÍCULO 1.** Se reforma el Artículo 18 del Acuerdo Gubernativo No. 30-2005 del Congreso de la República de Guatemala, el cual queda así:



**Artículo 18.** Corresponde a la Secretaría General darle ingreso a los documentos para su trámite y agotado el mismo, devolverlos a los interesados.

El Registro General de la Propiedad utilizando la tecnología computarizada y el uso del internet, deberá implementar el servicio de comunicación inmediata entre los notarios y la institución.

Los notarios deberán registrar los datos y la institución crearles un pin digital de comunicación, a través del cual el notario pueda informar inmediatamente que ha faccionado un instrumento que afecta un bien inscrito, resguardando con ello la seguridad jurídica registral y la fe pública notarial.

**ARTÍCULO 2. Vigencia.** El presente acuerdo entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial. Comuníquese.

PRESIDENTE

MINISTRO DE GOBERNACIÓN

SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



## CONCLUSIONES

1. La utilización de las nuevas tecnologías en las instituciones públicas como lo es el Registro General de la Propiedad, especialmente el uso del internet, clave o pin digital y el correo electrónico, no son utilizadas en favor de la seguridad y tráfico registral.
2. Los notarios en actuación conjunta con el registro de la propiedad, otorgan seguridad jurídica a las personas o entidades que realizan una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.
3. El Registro General de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de datos, para permitir al usuario, un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades.



## RECOMENDACIONES

1. El Registro General de la Propiedad, debe establecer reglas internas en cuanto al uso de internet y el correo electrónico en el trabajo y determinar de forma clara y precisa, las condiciones de uso de la comunicación entre los notarios y la institución registral.
2. Es necesario que el Registro de la Propiedad, desarrolle mecanismos tecnológicos, que permitan tener una relación inmediata y electrónica que de certeza de que el documento fue enviado por un notario en particular.
3. Los operadores del Registro General de la Propiedad, deberán establecer previamente a una inscripción registral, si existe o no una comunicación digital previa, que afecte la inscripción del documento que ha sido presentado para su inscripción.





## BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. **Derecho Civil I**. España: Ed. Madrid S.R.L., 1996.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasa S.R.L., 1985.

CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y foral**. España: Ed. Madrid, 1982.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. España: Ed. Porrúa, 2000.

ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo D. **Los contratos traslativos de dominio y su faccionamiento notarial**. Guatemala: (s.e.) Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala, 1976.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. España: Ed. Revista de Derecho Privado, 2001.

GARCÍA CIFUENTES, Abel A. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Guatemala: (s.e.) Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala, 1970.

GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. Argentina: Ed. Pamplona S.R.L., 2004.

JONES, Russ. **Administración de servicios de información en internet**. México: Ed. Programas Educativos, S. A., 1997.



LARA MÁRQUEZ, Jaime. **El derecho como tecnología**. Perú: Ed. Revista Electrónica de Derecho Informático, 2004.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Argentina: Ed. de Palma, 1966.

MARINELLI GOLOM, José Dante. **La responsabilidad del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**. Guatemala: (s.e.) Tesis de grado. Universidad Mariano Gálvez, 1979.

MUSTAPICH, José María. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. Argentina: Ed. Tucuman, 1957.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala: Ed. Mayte, 1980.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México: Ed. Heliasta, 1981.

PEÑARANDA QUINTERO, Héctor Ramón. **La informática jurídica y el derecho informático como ciencias, el derecho informático como rama autónoma del derecho**. Venezuela: Ed. Revista Electrónica de Derecho Informático, 2003.

ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral**. España: Ed. Porrúa, 2004.

ROJAS AMANDI, Víctor Manuel. **El uso de internet en el derecho**. México: Ed. Oxford, 2002.

SOPENA RAMON. **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**. España: Ed. Ramón Sopena, 1985.



TÉLLEZ VALDÉS, Julio. **Derecho informático**. 3<sup>a</sup>. ed.; México: Ed. McGraw-Hill, 2004.

**Consultas electrónicas:**

[www.registropropiedad.gob.gt](http://www.registropropiedad.gob.gt)

**Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente. 1986.

**Código Civil.** Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República. 1963.

**Código de Notariado.** Decreto 314 del Congreso de la República. 1946.

**Reglamento del Registro General de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número No. 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.

**Arancel General de los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 339-96 del Presidente de la República. 1996.