

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD, CELERIDAD
Y ECONOMÍA REGISTRAL QUE INCIDEN, DEBIDO A QUE, EN EL
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES
AL NO INDICARLE AL NOTARIO DE UN SOLO ACTO TODOS LOS
REQUISITOS, CUANDO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE
BIEN INMUEBLE CARECIERE DE ÉSTOS PARA SU
INSCRIPCIÓN**

CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ

GUATEMALA, ABRIL DE 2016

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD, CELERIDAD
Y ECONOMÍA REGISTRAL QUE INCIDEN, DEBIDO A QUE, EN EL
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES
AL NO INDICARLE AL NOTARIO DE UN SOLO ACTO TODOS LOS
REQUISITOS, CUANDO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE
BIEN INMUEBLE CARECIERE DE ÉSTOS PARA SU
INSCRIPCIÓN**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ

Previo a conferirse el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, abril de 2016

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orell2ana Orellana
SECRETARIO: Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

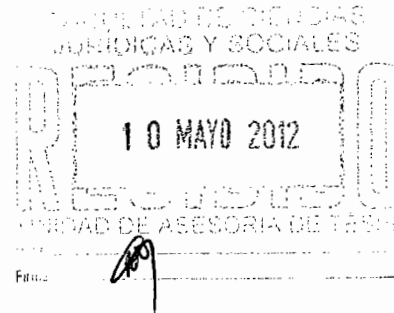
RAZÓN “Únicamente al autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenidas en la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

Licenciado
Fredy Alberto Sutuc Gutierrez
Abogado y Notario



Guatemala, 10 de mayo de 2012

Licenciado :
Luis Efraín Guzmán Morales
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha veintiocho de febrero de dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Asesor de Tesis del Bachiller **CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

I) El trabajo de tesis se denomina **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD, CELERIDAD Y ECONOMÍA REGISTRAL QUE INCIDEN, DEBIDO A QUE, EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES AL NO INDICARLE AL NOTARIO DE UN SOLO ACTO TODOS LOS REQUISITOS, CUANDO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CARECIERE DE ÉSTOS PARA SU INSCRIPCIÓN"**

II) Al realizar la asesoría sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado es mas se tuvo que hacer el cambio del nombre inicial del trabajo de investigación siendo este: **"NECESIDAD DE NORMATIVAR LOS REQUISITOS PREVIOS DE UNA SOLA VEZ, QUE DEBE CUMPLIR EL NOTARIO EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS, CUANDO TENGA QUE INSCRIBIR BIENES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"**, constando la presente tesis en cinco capítulos realizados en un orden lógico y siendo un tema civil y administrativo jurídicamente importante.



Licenciado

Fredy Alberto Sutuc Gutierrez

Abogado y Notario

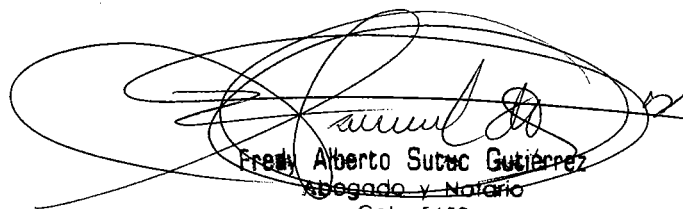
III) En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente: a) **Contenido científico y técnico de la tesis:** El sustentante abarcó tópicos de importancia en materia de derecho civil y notarial en virtud de los inconvenientes que pasa el notario cuando presente testimonios de compraventa de bienes inmuebles y los mismos son suspendidos varias veces y no se indican en un solo acto el resto de los demás requisitos pues se tiene que presentar nuevamente; b) **La metodología y técnicas de la investigación:** Para el efecto se tiene como base el método analítico, sistemático, inductivo, deductivo, comparativo y sintético, así como las técnicas de encuesta y entrevistas, ya que través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinaria y jurídicamente los principios registrales prioridad, celeridad y economía registral; c) **La redacción:** la estructura formal de la tesis esta compuesta de cinco capítulos se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo; d) **Contribución científica:** el presente trabajo en su desarrollo constituye como un aporte jurídico de derecho civil y científico, que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico; e) **Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen a una realidad social, jurídica, administrativa. Conclusión importante a la cual arribó el sustentante es el Código Civil y Código de Notariado establece la obligación que debe tener el registrador general de la propiedad de bien inmueble al señalarle al notario en un solo acto todos los requisitos de fondo o forma; si el contrato de compraventa de bien inmueble careciere de los mismos al ser presentado en el registro para su inscripción, conclusiones y recomendaciones que comparto con el autor puesto que las mismas se encuentra estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la 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.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante, Bachiller **CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Licenciado
Fredy Alberto Sutuc Gutierrez
Abogado y Notario



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



Fredy Alberto Sutuc Gutierrez
Abogado y Notario
Col. 5658

LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ .
Abogado y Notario
Col.: 5658.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veintiséis de junio de dos mil doce.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ**, CARNÉ NO. **8516409**, intitulado **“NECESIDAD DE NORMA LOS REQUISITOS PREVIOS DE UNA VEZ, QUE DEBE CUMPLIR EL NOTARIO EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS, CUANDO TENGA QUE INSCRIBIR BIENES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: “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 las 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 estime pertinentes”.

LIC. CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
CEHR/iyc





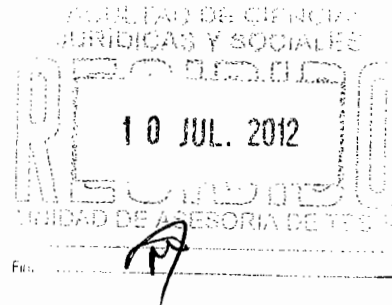
Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 54066223



Guatemala, 10 de julio de 2012

Licenciado :

Luis Efraín Guzmán Morales
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha veintiséis de junio de dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisor de Tesis del Bachiller **CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

I) El trabajo de tesis se denomina **“NECESIDAD DE NORMAR LOS REQUISITOS PREVIOS DE UNA VEZ, QUE DEBE CUMPLIR EL NOTARIO EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS, CUANDO TENGA QUE INSCRIBIR BIENES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**.

II) En el presente trabajo de investigación sugerí al sustentante que se cambiara el nombre del tema presentado por el de **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD, CELERIDAD Y ECONOMÍA REGISTRAL QUE INCIDEN, DEBIDO A QUE, EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES AL NO INDICARLE AL NOTARIO DE UN SOLO ACTO TODOS LOS REQUISITOS, CUANDO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CARECIERE DE ÉSTOS PARA SU INSCRIPCIÓN”** para una mejor comprensión del tema desarrollado, constando la presente tesis en cinco capítulos realizados en un orden lógico y siendo un tema de carácter registral jurídicamente importante.



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223

- a) **Contenido científico y técnico de la tesis:** El sustentante abarcó tópicos de importancia en materia de principios registrales consistentes en prioridad, celeridad y economía registral;
- b) **La metodología y técnicas de la investigación:** Para el efecto se tiene como base el método analítico, deductivo, sintético, inductivo, comparativo, así como las técnicas de observación y la entrevista, ya que través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinaria y jurídicamente los principios registrales que deben cumplirse para que los contratos de compraventa no sean suspendidos en el registro general de la propiedad;
- c) **La redacción:** El ponente utilizo un lenguaje técnico y la redacción clara y sencilla que permite la fácil comprensión de la temática.
- d) **Contribución científica:** el presente trabajo en su desarrollo constituye como un aporte jurídico registral y científico, que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico;
- e) **Conclusiones y recomendaciones:** El trabajo al haber sido desarrollado dentro del rigor de la estructura metodológica formal que abarca las etapas del método y conocimiento científico, lógicamente converge en una serie de valiosas conclusiones y recomendaciones. Además se comprobó que la bibliografía fuera la 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.

III) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante, Bachiller **CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Atentamente,

LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.
Abogado y Notario
Col.: 4713.

Jaime Rolando Montealegre Santos
Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, 02 de noviembre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD, CELERIDAD Y ECONOMÍA REGISTRAL QUE INCIDEN, DEBIDO A QUE, EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES AL NO INDICARLE AL NOTARIO DE UN SOLO ACTO TODOS LOS REQUISITOS, CUANDO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CARECIERE DE ÉSTOS PARA SU INSCRIPCIÓN. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyc

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BAMO/iyc', written over a large, stylized flourish.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name 'Lic. Avidán Ortiz Orellana'.



Rosario





DEDICATORIA

A JEHOVÁ:

Mediante Nuestro Señor Jesucristo, por ser el único Dios verdadero, Eterno y de Sabiduría absoluta. A él le debo la vida, el conocimiento y la sabiduría, sin Él, imposible culminar mis estudios, infinitamente le doy las gracias. Digno es porque escrito está: "Digno eres tú, Jehová, nuestro Dios mismo, de recibir la gloria y la honra y el poder, porque tú creaste todas las cosas, y a causa de tu voluntad existieron y fueron creadas". Revelación 4:11, Sal.83:18...tú solo eres el Altísimo sobre toda la tierra. Eres fuente de la sabiduría. Traducción del Nuevo Mundo de las Santas Escrituras

A MIS PADRES:

Timoteo Bámaca y Francisca Pérez (+), por sus valiosos consejos, que me dieron desde mi infancia hasta los últimos días que Dios les permitió vivir.

A MI ESPOSA:

Antonia R. Pérez L. de Bámaca, con mucho amor y cariño por su ayuda material, moral y espiritual, lo cual me motivaron a seguir el camino en busca del éxito.

A MIS HIJOS:

Irlando W. (+), Marlenee, Celessthe y Christian con amor y cariño natural. ¡Siempre los quiero!

A MIS QUERIDOS NIETOS:

Dereck, Pamela y Yoana Montenegro Bámaca; Katherynne, Diego y Gabriel Conde Bámaca. Con mucho amor para mis pequeños.

A MIS YERNOS

Julio Conde Marroquín y Jesús Montenegro P. Con mucho aprecio.



A MIS HERMANOS:

Que de alguna manera Dios nos hizo estar juntos en nuestra infancia bajo el mismo techo.

A MIS ABUELOS:

Viviano Bámaca M. Ángel Pérez, Juana García, y Ángela Pérez (+).

A MIS SUEGROS:

Felipa López (+) y Carlos Pérez Villacinda, con respeto.

A MI PRIMO:

Adrian Viviano Bámaca y su familia, con aprecio.

A MIS CUÑADOS:

Especialmente a Mario Pérez y su familia.

A LOS DISTINGUIDOS:

Licenciados: Raymundo Caz Tzub y Sebastián Vásquez Castro, por la amistad que nos une.

A LOS PROFESIONALES:

Licenciados: Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez y Jaime Rolando Montealegre S, por ser mi asesor y revisor de tesis, respectivamente.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala por ser la casa de estudios superiores y especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por la formación académica, donde aprendí a interpretar parte del derecho, la justicia y la equidad.



ÍNDICE

	Pág
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Principios registrales.....	1
1.1. Etimología de la palabra principio.....	1
1.2. Definición.....	1
1.3. Clases de principios registrales.....	2
1.4. Principio de inscripción.....	3
1.5. Principio de publicidad.....	3
1.6. Principio de protección legal al tercero.....	6
1.7. Principio de legalidad.....	8
1.8. Principio de presunción de exactitud registral.....	10
1.9. Principio de determinación.....	21
1.10. Principio de seguridad jurídica.....	23
1.11. Principio de tracto sucesivo.....	24
1.12. Principio de prioridad en la inscripción.....	26
1.13. Principio de consentimiento.....	29
1.14. Principio de rogación.....	31
1.15. Principio de fuerza probante formal.....	33
1.16. Principio de imprescriptibilidad.....	34
1.17. Principio de celeridad.....	36
CAPÍTULO II	
2. Registro de la Propiedad.....	37
2.1. Etimología de la palabra registro.....	37
2.2. Denominaciones que se dieron de registro.....	37
2.3. Definición de registro.....	39
2.4. Sistemas registrales.....	42
2.5. Tipos o forma de régimen registral.....	43
2.6. Efectos que produce el registro general de la propiedad.....	44



	Pág
2.7. Reseña o historia del registro de la propiedad.....	45
2.8. Fundamento constitucional.....	49
2.9. Generalidades.....	50
2.10. Cumplimiento de las principales funciones del registro.....	51
2.11. Finalidad del registro.....	52
 CAPÍTULO III 	
3. Contrato de compraventa de bien inmueble.....	55
3.1. Definición.....	55
3.2. Regulación legal.....	56
3.3. Obligaciones que nacen de la compraventa.....	57
3.4. Identidad e identificación.....	61
3.5. Bien inmueble.....	62
3.6. Requisitos más importantes para comprar un bien inmueble.....	63
3.7. Elementos del contrato de compraventa.....	65
3.8. Requisitos para formalizar el contrato.....	66
3.9. Características.....	67
3.10. Finalidad de la inscripción del bien inmueble.....	68
3.11. La razón puesta por el registrador general de la propiedad.....	68
3.12. Finalidad de la razón puesta por el registrador.....	69
3.13. Documento jurídico.....	70
 CAPÍTULO IV 	
4. La inscripción de la compraventa de bien inmueble, en el Registro General de la Propiedad	73
4.1. Procedimiento para inscripción y registro del bien inmueble.....	73
4.2. Presentación del documento.....	74
4.3. Proceso que se sigue la compraventa de bien inmueble al ser presentado al registro para su inscripción.....	75
4.4. Problemas que suscitan al no ser ratificado por el notario autorizante	

	Pág
el documento en el Registro General de la Propiedad.....	79
4.5. La importancia de la razón puesta en el documento operado en el registro de la propiedad.....	81
4.6. La importancia del código verificador para el usuario y notario.....	82
4.7. La modernización registral.....	83
4.8. Avances de la modernización del registro general de la propiedad.....	84

CAPÍTULO V

5. Análisis jurídico de los principios de prioridad, celeridad y economía registral que inciden, debido a que, en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles al notario no le señalan todos los requisitos de un solo acto, cuando el contrato de compraventa de bien inmueble carece de éstos para su inscripción.....	87
5.1. Ingreso del documento para su inscripción en el registro.....	87
5.2. Requisitos que debe cumplir el notario en el contrato de compraventa de bien inmueble.....	88
5.3. Cumplimiento de los requisitos del contrato de compraventa de bien Inmueble.....	93
5.4. Consecuencias que surgen sí el notario no cumple con todos los requisitos de la compraventa, para su inscripción.....	95
5.5. Problema para el notario, si el registrador le indica en forma parcial los requisitos que adolece el Instrumento para su inscripción.....	96
5.6. Principios registrales que más se vulneran en el Registro General de la Propiedad.....	99
5.7. Efectos que le causan al usuario por la demora en la inscripción.....	101
5.8. El notario conoce los requisitos de la compraventa de bien inmueble.....	103
5.9. Desventajas para el notario al indicarle en forma parcial los errores, que carece el instrumento público para su inscripción.....	104
5.10. Beneficios para el notario, al señalarle todos los requisitos de un solo Acto.....	105
5.11. Beneficios que se pueden lograr para el Estado y el Colegio de	



Pág.

Abogados y Notarios de Guatemala, a través del Registro General de la Propiedad de Inmuebles.....	106
5.12. Beneficio y economía para el usuario.....	107
5.13. El problema principal del notario.....	108
5.14. Proposición y solución del problema.....	109
CONCLUSIONES.....	113
RECOMENDACIONES.....	115
ANEXOS.....	117
BIBLIOGRAFÍA.....	125



INTRODUCCIÓN

Este trabajo de investigación es un análisis jurídico, de los principios de prioridad, celeridad y economía registral, que inciden que en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles. El notario al presentar el testimonio del contrato de compraventa de bien inmueble para su inscripción y si este carece de requisitos legales necesarios, que por error no los consignó el notario autorizante. El registrador no hace la revisión completa del instrumento, solo indica al notario el cumplimiento de los mismos, pero en forma sucesiva, es decir uno, después otro, situación que contradice los principios relacionados. Es importante que se dé a conocer en un solo acto, cuando el instrumento carece de los mismos.

El objetivo de la investigación fue: buscar beneficios y certeza jurídica registral con prontitud a favor de las personas y por ende de la sociedad, referente a inmuebles. Es la razón de haber elegido el presente tema. Es lógico comprender que la responsabilidad es del notario, cumplir con los requisitos que exige la ley para su inscripción. Sin embargo, es prudente señalar que no son todos los notarios y ni todas las veces es el mismo notario que pasa desapercibido los errores, cualquier notario puede incurrir en errores. Hay notarios que tratan de cumplir con exactitud todos los requisitos. Es preciso, conocer sus funciones y sus deficiencias. El registrador es la máxima autoridad después de la Comisión Nacional Registral, tiene facultades que la ley le otorga, para denegar la inscripción de la compraventa de bien inmueble. Si llena todas las formalidades que la ley exige, el negocio jurídico queda firme.

El Código Civil, Decreto Ley 106, carece de una norma, para que el registrador indique parcial o totalmente que el notario cumpla con los requisitos legales del documento. Pero tampoco le prohíbe al registrador indicarlos de un solo acto.

La hipótesis demostró la importancia y el avance que tiene la inscripción del contrato de compraventa de bien inmueble en el Registro, si el registrador le indica al notario los requisitos cuando éste adolece de los mismos para ser inscrito. Es lógico que siendo

así, el notario autorizante subsane los errores. Una de las razones es la globalización mundial y Guatemala no puede quedarse a la deriva y la otra es, que debe ser con prontitud, en el tiempo preciso. El Estado de Guatemala está obligado a mantener el bien común. La tecnología aplicada al derecho registral permite la comunicación directa, rápida y efectiva para establecer la situación real del bien inmueble inscrito.

Para este trabajo se utilizaron: teorías, criterios, instituciones tales como: el derecho registral, la comunicación electrónica, y la comunicación directa del registro de la propiedad, leyes guatemaltecas y opiniones de distinguidos profesionales del derecho; las cuales fueron la base para crear los mecanismos adecuados en cuanto a la inscripción de inmuebles. Se utilizaron los métodos de investigación siguientes: analítico, deductivo, inductivo, comparativo y sintético, los cuales fueron esenciales para el estudio de cada tema, de acuerdo a la hipótesis correspondiente siendo comprensible la necesidad del notario y usuario para que el registrador en concordancia con la Comisión Nacional Registral del Registro General de la Propiedad determinen la necesidad de cumplir con los principios registrales asunto planteado.

La tesis está compuesta por cinco capítulos: el primero contiene los principios registrales, doctrinarios y legales; el segundo, hace referencia al Registro General de la Propiedad; el tercero, se refiere a la importancia del contrato de compraventa de bien inmueble; el cuarto, trata del trámite de la inscripción de la compraventa de bien inmueble en el Registro General de la Propiedad y finalmente, el quinto, contiene el análisis jurídico de los principios de prioridad, celeridad y economía registral que inciden en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles.

CAPÍTULO I

1. Principios registrales

Los principios registrales; son las principales bases en el registro general de la propiedad, para los documentos que ingresan a dicha institución para su debida inscripción, tal como la compraventa que sin estos realmente no se llevaría a cabo su registro.

1.1. Etimología de la palabra principio

Esta palabra que es deriva “del Latín, principium, m. primer instante del ser de una cosa. Base, fundamento, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier materia”.¹

1.2. Definición

Según Ramón María Roca Sastre, los principios registrales son “Las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases principales y fundamentales y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizan receptos, facilitan la compensación de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica”

¹ Ríos Sosa 26. **Enciclopedia universal ilustrada de Etimologías**. Pág. 463



1.3. Clases de principios registrales

- Principios registrales generales. Se denominan así, cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de la ciencia jurídica, el cual se refiere al aspecto amplio o general.
- Principios registrales especiales. Cuando su ámbito es especial o restringido a uno o más registros, sin abarcar la generalidad, es decir, el aspecto restringido o específico del proceso registral.

Puede haber otra clasificación pero como la anterior clasificación es la más aceptada en el ámbito registral, aunque otros juristas indican que no existe un número exacto porque es imposible clasificar los mismos. “Los principios registrales son de vital importancia porque van ligados con la propia naturaleza de los mismos, sirven de guía para facilitar la comprensión de esa materia para concretizar y asegurar los actos registrales, como muy bien sigue indicando Roca Sastre que es el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos legales sobre el registro público.”²

²Roca Sastre. Ramón María. **Derecho Hipotecario**. Pág. 245



1.4. Principio de inscripción

Este principio es muy importante porque hace mención si nos referimos al papel que desempeña la inscripción de la constitución, transmisión y extinción, de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

La determinación de su alcance consiste en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio dispositivo quede efectuado y para que se produzca la transmisión o desplazamiento.

En todo asiento realizado en el Registro Público, relacionado al acto público a inscribir, porque los derechos que nacen fuera del registro, adquieren, al inscribirse la protección estatal, por la presunción de exactitud que son investidos, por la fuerza probatoria que las otorga el Estado a través de la fe pública registral.

Este principio está basado en el Artículo. 1130 del Código Civil. Decreto. Ley 106, al analizar este principio (de inscripción), es importante indicar que de este nace el principio de publicidad y así también es importante para los demás.

1.5. Principio de publicidad

La finalidad de este principio es velar la situación jurídica de los bienes inmuebles, en el Registro de la Propiedad. Toda persona que tiene derecho y desea saber la situación de



un bien inmueble, tiene derecho a que se le muestren los asientos y documentos del registro, así como de obtener constancias relativas del mismo.

Por este principio registral se presume sin admitir prueba en contrario de que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es juriset de jure porque no admite prueba en contrario, nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en los registros públicos tienen la finalidad de revelar la situación jurídica de los bienes inmuebles;

En Guatemala este principio está contenido en el Artículo 1124 del Código Civil estipula: "El Registro de la Propiedad es una institución pública... Son públicos sus documentos, libros y actuaciones...y el 1180 regula lo siguiente: Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. ..., en el presente caso le impone una obligación a los registradores de expedir las certificaciones que les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. ..."Constitucionalmente se garantiza la publicidad de los actos administrativos y registros estatales en los Artículos 29, 30 y 31 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala. Este es uno de los principios que más difieren y aseguran al Registro de la Propiedad, poniéndose de manifiesto con ello la garantía que la misma representa.

El sistema de publicidad pretende 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 puede alegar ignorancia de lo que conste en sus registros.

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 se debe entender un sistema de divulgación encaminado a 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. 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, así

como, los contratos sobre muebles, o derechos reales deben estar inscritos en el registro.

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.

1.6. Principio de protección legal al tercero

Este principio protege a la persona que legítimamente tiene ese derecho de propiedad. El Código de Napoleón, le dio mucha importancia a la propiedad inmobiliaria es la razón por la cual; “consagró a la propiedad inmobiliaria como un principio de derecho absoluto, inviolable, perpetuo, de orden público. Por ejemplo, el Artículo 2125 del Código Civil en mención, dice que aquellos que no tienen sobre el inmueble más que un derecho suspendido por una condición, o resoluble en ciertos casos, o sujeto a rescisión, no pueden resistir más que una hipoteca sometidas a las mismas condiciones o a la misma rescisión; por tanto, sí por ejemplo un donante sin hijos efectuaba una donación y más tarde al sobrevenir éstos, la revocaba, y el Artículo 2359 del citado código, quedando la hipoteca sin efecto. Esto es la estricta aplicación del principio que quiere decir. Nemo dat quod nom habet. Cuando vemos un derecho, para nosotros se trata de un derecho que es.”³ Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

³ Carral y de Teresa. Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 259

En Guatemala el Código Civil Decreto Ley, 106, el Artículo 1148, preceptúa lo siguiente:
“Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro”.

En tal situación existen tres clases de terceros los cuales por su importancia se denominan: el interno, el externo y el general y cada uno tiene su propia característica; como se hace notar a continuación:

- a) El interno: El que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor adquirente o sub adquirente del contrato inscrito, resultando un titular registral, o sea confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido;
- b) 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
- c) El general: Son los ajenos totalmente a los actos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el registro y deben de respetar las inscripciones.

Para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de la inscripción solamente protege como presunción *juris et de jure*, a los que contratan a título oneroso, si el adquirente realmente desconocía la situación es de buena fe mientras no se demuestre el haberse

hecho de mala fe. Entonces está claro que es fundamental que la buena fe exista, porque ésta, constituye la base de la teoría de la apariencia.

1. 7. Principio de legalidad

Este principio, constituye la concordancia del mundo real con el mundo registral e impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos. Se le llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y la forma de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama: calificación registral. "Para los efectos que el principio de la fe pública registral produce, son indispensables, el principio de legalidad y la calificación registral."⁴

El Artículo 1164 del Código Civil Decreto Ley 106, preceptúa: "El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, se podrán ocurar en la vía incidental al registrador ante el Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro." De este artículo se analiza que al registrador, la ley lo faculta para: suspender o denegar la inscripción de los títulos y demás documentos que aparezcan con vicios, y que esos documentos pueden ser devueltos. Como se deduce, que el registrador puede calificar los documentos que se le presentan, para ver si puede o no ser aceptados para su inscripción. El Artículo 1128 del mismo cuerpo legal, literalmente dice: "Si el documento

⁴ Ibid. Pág. 253

presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y la fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción”.

Análisis de los dos artículos anteriores, el 1164 da una salida para que cualquier interesado que no esté de acuerdo con las decisiones del registrador puede ocurar en la vía incidental al registrador ante un juez de Primera Instancia del Ramo Civil jurisdiccional, mientras que el Artículo 1128 ambos del Código Civil guatemalteco, no da ninguna forma clara para que el registrador le indique al notario autorizante de un contrato de compraventa de bien inmueble la manera como debe subsanar los errores que el instrumento carece para su inscripción registral.

Por último, el Artículo 1131 del Código Civil, relaciona este principio de acuerdo a las características de la inscripción. El principio de legalidad consiste en que la inscripción en el registro sea un verdadero filtro, por el cual, hasta el máximo posible, de manera que se impida el paso de los actos jurídicos inmobiliarios nulos, viciados o anulables soporte de todo sistema sustantivo, este es un principio de mucha importancia debido a que en este es donde se establecen o refuerzan todos los demás principios, porque sin la garantía de la legalidad de los actos inscritos, es dudoso su valor informativo.

Por su importancia el mismo no requiere más explicaciones ni comentarios, aunque, por su contenido, es el más amplio de todos los demás principios.

La legalidad se asegura en los sistemas de desenvolvimiento técnico, a través de Innumerables requisitos y detalles, partiendo, como base primordial, de la capacidad técnica de un funcionario con especialización a quien se le encomienda la esencial función y responsabilidad de la calificación.

1. 8. Principio de presunción de exactitud registral

Este principio indica que lo que aparece en los asientos registrales es exacto y verdadero para todos los efectos jurídicos y que el derecho existe y corresponde al titular señalado por la inscripción, en tanto no se cancele. “En efecto, los sistemas registrales de desenvolvimiento técnico, con su criterio de ordenamiento por fincas, a base de abrir a cada una de ellas la correspondiente hoja donde se concentra su historia real, parte de la existencia en los libros de una vida o mundo registral de los derechos inmobiliarios, los cuales nacen, viven y mueren dentro de ese sector u órbita tabular.”⁵ o registral, regulándose la adquisición o pérdida de los mismos teniendo en cuenta únicamente los cánones de la inscripción y de la cancelación. Al lado o fuera de esta vida meramente abstracta o de libro, se desenvuelve la realidad jurídica, o sea la vida externa registral. Cuando existe paralelismo entre estos dos mundos, el registral y el real, no hay problemas, pero cuando hay discordancia o falta de armonía entre el

⁵ **Ibid.** Pág. 247

contenido de los asientos y la realidad jurídica extra registral, surge la cuestión de si ha de prevalecer el registro inexacto o la realidad jurídica.

“En teoría, las tres posiciones pueden adaptarse en la aceptación de ese principio, dos extremas y una intermedia. La primera obtiene de todo transe de la realidad jurídica, entendiendo que el registro simplemente publica los derechos o actos relativos a los inmuebles los cuales, a pesar de la inscripción, continúan con el mismo valor o eficacia que en realidad jurídica tengan. Este punto de vista limita el concepto de registro al de un órgano de valor puramente informativo, a modo de fichero de derechos o archivos de actos inscribibles. El registro de la propiedad, concebido de este modo, carece de los principios de legitimación y de fe pública y, por tanto, no alcanza el de presunción de exactitud, por lo que deviene completamente inútil, y no tiene, en realidad razón de existir.”⁶

Continúa diciendo este autor que la posición extrema consiste en dar prevalencia, en todo caso, al contenido del Registro en contra de la realidad jurídica, de modo que la inscripción, por si sola, provoca la constitución o extinción de los derechos inscritos, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrales. Este sistema se fundamenta en el llamado principio de fuerza probante o eficacia jurídica formal del registro, más fuerte que el de presunción de exactitud. En él se inspiraron las legislaciones vigentes del código alemán, así también se apoya en el sistema australiano.

⁶ *Ibid.* Pág. 247

En la posición intermedia se dosifica, por así decirlo el principio de presunción de exactitud, y participando de los dos anteriores conceptos extremos, contiene variedad de matices y desde los débiles efectos del sistema francés, hasta los sistemas alemán o suizo, pasando por los efectos mixtos del sistema español.

El sistema de exactitud del registro no pretende que en todo caso la apariencia registral se sobrepase a la realidad, sino que, fundándose en razones de seguridad jurídica y apoyándose estricta o rigurosamente en todos los demás principios y, va más allá, a la exactitud, de la realidad calificación de los actos jurídicos inscribibles, hace prevalecer el contenido del registro en tanto no se demuestre que es inexacto, en cuyo caso, vence la realidad jurídica.

Como en todo sistema o sistemas o normas jurídicas hay siempre una excepción. en el presente caso sí hay una excepción en virtud de la necesidad de asegurar el tráfico inmobiliario y de proteger la confianza en la apariencia que surge de los asientos registrales, hace que prepondere el registro sobre la realidad jurídica en beneficio del tercero adquirente que, confiado en el registro como institución, haya contratado. Como se comprende, la eficacia de los sistemas registrales depende del grado en que adopten este principio, como se puede precisar a continuación:

El principio de presunción registral se divide en dos principios importantes que son el principio de legalidad y el principio de fe pública registral, estos principios son

considerados de suma importancia por ser de trascendencia jurídica. Es preciso analizar estas dos manifestaciones de principio de legitimación y principio de fe pública:

A) Principio de legitimación - legitimación en general

Legitimar según el diccionario, “es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de la cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido complementado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le reconoce mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarle una presunción de existencia que los exonera de la prueba. En cierto aspecto, la legitimación, es un traslado de la prueba, el legitimado no tiene que probar nada. Pero en un sentido jurídico más preciso y técnico, en este caso se debe saber que la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.”⁷

- Clases de legitimación: Legitimación ordinaria directa, legitimación ordinaria indirecta y legitimación extraordinaria. Según el acto que produzca efectos dentro de la esfera jurídica del autor o en la esfera jurídica ajena, la legitimación se divide según Carral y de Teresa en:

⁷ Cabanellas de las Cuevas. Guillermo, **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 231

- Legitimación ordinaria directa: Esta consiste en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica que éste produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular. La ley ampara a través de la legitimación al titular del derecho subjetivo; verbigracia: "A" es el verdadero dueño de un bien y vende la ley respectiva legitima al titular del derecho subjetivo.

- Legitimación ordinaria indirecta: Es el acto ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y en una forma lícita, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad como el mandato con presentación la gestión de negocios, Etcétera. La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

- Legitimación extraordinaria: Esta Legitimación consiste que cuando el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, pero basado en una apariencia de titularidad. En este caso, sucede que la ley legitima al que aparece ser titular, es decir en este caso, al titular aparente, ve que la apariencia, es solo una parte un aspecto de legitimación mientras no se llegue a la verdad.

El titular de un derecho subjetivo está legitimado con poder jurídico legal, porque así se lo permite la ley, para exigir que a su favor exista una apariencia de derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad, en este caso, el derecho subjetivo, con la situación posesiva y registrar su título. Si a pesar de los medios que le concede la ley, el legitimado por varias razones no actúa y no logra esa concordancia, referente a este

caso habla Betti. “que hay un comportamiento inactivo del interesado aunque la necesidad de proteger la apariencia entre titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad, verbigracia B compra y no registra, y al no registrar queda el anterior titular el ex dominio, ahora nom dominio como titular aparente, B que es el titular real por haber comprado, no aparece en el registro. Si el titular aparente, vende otra vez, no siendo ya dueño (aunque en el registro aparece como dueño todavía, y el segundo comprador sí inmediatamente lo registra y es de buena fe, queda legitimado). La legitimación tiene por objeto proteger el verdadero titular del derecho subjetivo la que se le denomina legitimación ordinaria, y sólo por necesidad y forzada, la norma protege a veces la legitimación extraordinaria en este caso; al titular aparente. El titular aparente no es más que el titular no verdadero. Es la razón, o por eso se le llama legitimación extraordinaria”.⁸

- La legitimación ordinaria a su vez se subdivide en:
 - a) Legitimación extraordinaria de goce y conservación: Esta se encuentra muy relacionada (eficacia defensiva de la inscripción); a este tipo de legitimación comprende el principio de legitimación registral y otorga una presunción Juristantum.
 - b) Legitimación extraordinaria de disposición(eficacia ofensiva de la inscripción).

⁸ Carral y de Teresa. Luis, **Ob. Cit.** Pág. 257

La legitimación extraordinaria de disposición, no es más que el lugar donde encaja el principio de fe pública registral y otorga una presunción Juris et de Jure.

c) La legitimación extraordinaria: Esta última indica que para realizar actos de goce y conservación se dan dos situaciones diferentes que son:

- En las situaciones de hecho: En las situaciones de hecho. En este caso, en Guatemala, el Código Civil, Decreto Ley 106, contempla tal caso de posesión, en el Artículo 454, que textualmente se lee: “Los bienes muebles son fungibles, si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otras de las mismas cualidades”. Entonces del artículo anterior, se analiza que éste regula el derecho del poseedor de bienes muebles y le otorga poderes jurídicos. El Artículo 617 del mismo cuerpo legal citado preceptúa que “La posesión presume la propiedad. La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”. Se analiza que en ésta otra situaciones de hecho, la ley reconoce poder jurídico a los que tienen posesión de estado.

- En las situaciones registrales: En las situaciones registrales la presunción de propietario o titularidad que la ley establece a favor del titular aparente, este último en mención no es más que la persona que es dueña de la propiedad y aparece inscrito

en forma legal en el registro, se le dice también titular inscrito. Este es un principio de legitimación registral, es la presunción Juris tantum.

- **Ámbito del principio de legitimación:** En doctrina se conoce como principio de credibilidad general del asiento; debido a que éste principio abarca la existencia, titularidad, extensión y aún la existencia del derecho real inscrito, pero no abarca los datos de carácter físico de la finca como son: superficie, forma, constancias mejoras, etcétera. Ni los mínimos datos del titular, como son el estado civil, capacidad, etcétera. La legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho real no escrito no existe, ni a presumir que ha existido un derecho real cuya inscripción haya sido cancelada.

Debe quedar claro que aunque la legitimación protege al tráfico y al titular, la ley afirma que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica porque reconoce que el derecho se constituyó en la escritura sin necesidad de la inscripción, pues no puede hablarse de legitimación, si antes no existe y el derecho que ha de ser legitimado. La presunción Juris tantum que puede ser destinada, es la legitimación registral puramente dicha, o sea la legitimación extraordinaria de goce y conservación defensiva de la inscripción. Cuando la presunción de exactitud de registro se convierte en Juris et de jure ya se está en el campo del principio de la fe pública registral.

Principio de fe pública registral: Fe pública Registral, en México se le llama también Fides Pública, por ser la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición. Se cree

que fe es, la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública. Etimológicamente se deriva de la palabra fides, que quiere decir yo persuado. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que lo ven o saben todos. Es la razón que la fe pública vendrá a ser, una creencia notoria o manifiesta. Salvo prueba en contrario, porque unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido y otras, quizá con datos de personas mal intencionadas con fines de lucros hechas ante dichos fedatarios.

La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria cobra gran importancia al realizar el no titular del derecho subjetivo, o sea el titular aparente, actos de disposición; es decir, adquisición a non domino. Refiriéndose a estas enajenaciones a non dominio, Francisco Carnelutti dice: "Las necesidades del tráfico han producido este milagro y los juristas deben saber explicarlos"⁹. Según Ladaria, citado por Luis Carral y de Teresa, la explicación la da la teoría de la legitimación; y el fundamento de ésta es la apariencia de la titularidad. Algunos autores afirman que la adquisición es originaria y otros que indican que son derivativas, por existir y una relación de adquiriente con otra persona legitimada, esto último lo afirma Betti."¹⁰

En cuanto a lo anterior, en Guatemala, el acto nace extra registralmente, la inscripción la declara públicamente y esta regla aparece en el Código Civil, Decreto Ley número 106, en el Artículo 1146 establece: "... La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u

⁹ Carnelutti. citado por Luis Carral y de Teresa. **Ob. Cit.** Pág. 262.

¹⁰ Ladaria, citado por Luis Carral y de Teresa **Ob. Cit.** Pág. 262.

otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro”. El Artículo 1148 del mismo cuerpo legal, señala: “únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro... Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aún contra acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro”. Del presente artículo se deduce que el titular registral transfiere algo que no está en su patrimonio y a eso se le llama una acepción, porque es un caso excepcional. El Código Procesal Civil y Mercantil en el Artículo 186 indica: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad”.

Analizando lo citado, las ley sustantiva y adjetiva, sí reconocen la fe pública del registrador, aunque no regula en forma específica esta presunción, es lo esencial que sirve de base para creer y tener certeza y seguridad jurídica de los documentos obtenidos del registro general de la propiedad referente a los actos o contratos. Hay casos excepcionales, como lo que contiene el Artículo 1147 del mismo cuerpo legal citado que establece: “...no perjudicarán a tercero que haya suscrito su derecho, exceptuándose: “1o. Las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el registro; y 2o. La acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice, en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito...”.Del contenido de tales preceptos se desprende que los



requisitos deben de cumplirse para que funcione la protección legal del tercero los cuales son:

- a) Que el derecho del transferente esté registrado de conformidad con la legislación y así se pueda presumir que el derecho existe y pertenece al titular aparente;
- b) Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo tracto sucesivo;
- c) La ineficacia debe ser en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo que deja claro y significa que se desechan los títulos y las causas ocultas; y que si la existencia de los títulos o las causas de invalidez si aparecen del registro, no se protege al que a sabiendas tomó el registro. De la fe Pública Registral, de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en los artículos siguientes:

Artículo 186, del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 y los Artículos 1179, 1147 y 1148 del Código Civil Decreto Ley 106, que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registral ha de entenderse como desconocimiento de posibles realidades jurídicas contrarias a lo que indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no aparecen o 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. El principio de la fe pública se fundamenta en la presunción de la veracidad de las certificaciones



expedidas del registro y de la buena fe que tiende a proteger a tercero adquirentes 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. En tal sentido, sin 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 registral.

En el caso del Artículo 1179 del citado Código Civil, dice en forma clara lo siguiente: "La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes." En conclusión, es importante saber que la certificación del registro es plena prueba para demostrar el estado del bien inmueble

1. 9. Principio de determinación

El principio de "determinación, también llamado principio de especialidad, se relaciona con el contenido de la registración en cuanto a la descripción de la cosa, la especie del derecho, la identificación del sujeto, el monto y el plazo del negocio jurídico de mayor o menor grado de determinación dependerá el grado de precisión a que llegue el registro, que debe verificar cuidadosamente la integridad y exactitud de sus asientos en relación a la realidad jurídica extra registral. La eficacia de un registro, depende en

gran medida, de la forma en que se cumple con el principio de determinación, o sea, la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración, que debe ser difuso”.¹¹

Lo anterior lo establece el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1131 el cual contiene variedad de esas características en cuanto a la inscripción y se le puede llamar principio de especialidad más que principio de determinación. De lo anterior se entiende que por la aplicación de este principio en el asiento deben aparecer con precisión; la finca que es la base fundamental y física de la inscripción; el derecho que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer ese derecho que es el titular.

En el Registro de la Propiedad de inmuebles la inscripción se realiza por fincas o sea, que es de folio real. El Artículo 2, del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, emitido por Oscar Berger, Presidente de la República de Guatemala, establece “en las operaciones se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medio electrónicos o similares”. Como se puede creer que la forma o el sistema de folio real sí se sigue utilizando por muchas razones.

En Guatemala, todo va cambiando de acuerdo a la tecnología, el folio real en el registro de la propiedad se observa en la hoja de los libros que se utilizaron antiguamente hasta que quedaron como folios conservados, los que se formaban o se componían de dos partes, la inversa y la parte reversa, en una se hacían las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones y rectificaciones, y en la otra se relacionaba con todo lo

¹¹ García Coni Raúl R. y Frontini Angel A. **Derecho registral aplicado. / Guía de calificación registral** No. 13, Reg.de la Propiedad, Gestión 2004- 2008. Pág. (s.n.)

concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. Actualmente todo se realiza en forma electrónica.

1. 10. Principio de seguridad jurídica

Este principio realmente es el que da u otorga certeza y seguridad jurídica referente a la titularidad de los bienes y su trasmisión, o sea que es la garantía de cumplimiento del orden creado. El Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval dice respecto al principio de seguridad jurídica. “Ésta consiste en la garantía de cumplimiento del orden creado. Recordemos que las instituciones de derecho subsisten por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tienden a desaparecer.”¹²

En la legislación guatemalteca, específicamente el Código Civil Decreto Ley 106, el Artículo 1146, literalmente indica: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes...” El Artículo 1148, del mismo cuerpo legal citado expresa: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro...” Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.” Los artículos en mención aclaran lo referente a los actos y contratos que pueden ser nulos de acuerdo a las leyes y a quien no perjudica y quienes sí perjudicarán en cuanto a sus derechos.

¹² Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca derecho registral.** Pág. 531.

1. 11. Principio de tracto sucesivo

“Este principio es también llamado de tracto continuo o de previa inscripción. Es un principio denominado tracto continuo o de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, porque el titular queda inmunizado, que quiere decir protegido, contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy fue el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana o del futuro. De este principio resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrarlo que de él no emana. Este principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y del derecho que hubiere motivado el remate.

Asimismo se cancelará, la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate.”¹³

Este principio obligado o forzoso, es importante observarlo y notar cómo opera: se cancela de oficio todo embargo, anotación o inscripción, en este caso no media la voluntad del titular del derecho para modificar la anotación o inscripción que tengan a bien. Se apoya en el principio de especialidad, y sin él no funciona eficazmente en la práctica. Que en la historia jurídica de la propiedad de un inmueble, aparezca un encabezamiento lógico, en el cual las sucesivas transmisiones, derivándose unas de

¹³Carral y de Teresa, Luis. *Ob Cit.* Pág. 250.

otras, aseguren la preexistencia de la cosa en el patrimonio del transferente. Este principio en Guatemala se relaciona y fundamenta con el Artículo 30, del Código de Notariado, Dto. Número 314 del Congreso de la República de Guatemala, dicho artículo en forma expresa establece: “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará contar, de manera expresa si sobre los bienes que motivan el acto o contrato existen o no gravámenes o limitaciones, cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el Notario le advertirá las responsabilidades en que incurrirán sí así no lo hicieren”.

En el presente caso, existen responsabilidades para ambas personas por un lado por los otorgantes al no hacerlo en forma expresas y por el otro, al notario si no les advierte sobre el bien inmueble objeto del contrato.

El Artículo 1130 del Código Civil guatemalteco se relaciona con este principio y literalmente preceptúa “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1o. En virtud de la resolución judicial firme; 2o. A la presentación de testimonio de la escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien..., inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original,

y b) Cuando el propietario solicite que se le consigne la ubicación o la dirección del inmueble.

En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación regional, 3o. en los demás casos que expresamente autorice la ley.” Bien, de este artículo se puede interpretar que aunque el principio de tracto sucesivo exige que el derecho del titular esté ya inscrito, eso no impide que pueda inscribirse a la vez lo que la doctrina le ha llamado tracto comprimido o abreviado. Es fundamental este principio, porque se apoya en el principio de especialidad y en la actualidad, sin el mismo no funciona con eficacia en la práctica y realmente consiste en que es el inicio de la historia jurídica de un bien inmueble, porque desde ahí comienza el eslabón que forma una cadena razonablemente lógica ya que el registro es considerado como un guardián de la certeza jurídica a través de la legalidad.

1. 12. Principio de prioridad en la inscripción

Este principio es conocido en el axioma *Prior Tempori Potior Iure*, que quiere decir Primero en el tiempo, primero en derecho, significa que los efectos de la inscripción que realizan en el registro se retrotraen a la fecha de presentación del documento lo que indica el Código Civil, Decreto Ley 106 en el Artículo 1141 y los siguientes referente a

este principio. “Este principio solamente se concibe por la posibilidad de que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

- a) Que se trata de dos derechos cuya existencia es imposible: en caso, si se dan dos ventas de una misma cosa. Se estará aquí frente a un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral;
- b) Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma bien. La coexistencia aquí es posible, pero en orden diferente que se llama rango”¹⁴.

Continúa manifestando el autor que este enunciado es lo que en principio correspondía a aquel conocido en física, que dos cuerpos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar en el espacio. Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro, primero en derecho. Deduciendo lo que dice dicha regla romana, el primero que compra es el propietario, porque es el primero en registrar. Lo anterior es entendible que las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del Registro. El Código Civil, Decreto. Ley 106, los Artículos siguientes indican: Artículo 1148 expresa: “únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro... los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro”. En el Código Civil, del Decreto citado, hace la observación, refiriéndose al contrato de compraventa, que es el caso típico, debe tenerse en cuenta lo que establece

¹⁴ *Ibid.* Pág. 251

el Artículo 1794 en acto de prevención dice claramente “Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula,...” en el presente caso se nota que hay una prohibición para vender lo ajeno. El Artículo 1808 indica: “Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha”. Mientras el Artículo 1141 señala: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro”.

Así mismo El Artículo 1808, siempre del Código Civil, Decreto Ley 106, en que no obstante ya se indicó, en este caso; se interpreta los efectos del principio de prioridad constitutivos, ya que prevalece la venta que primero se haya registrado. La Ley Civil guatemalteca es clara al decir, que nadie puede vender lo que no es de su propiedad, para vender lo ajeno es indispensable la autorización del dueño o dueños del inmueble a través de un mandato.

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-2005, en el Artículo 6º. Hace referencia “El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en el riguroso orden cronológico anotándose como mínimo el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y la fecha de entrega. Si el documento es rechazado para su inscripción se suspenderá para la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelve el juez de Primera Instancia.

En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación”.

Como se puede analizar que el primero en el tiempo, primero en derecho. Lema que se conoce en el cuño oficial de algunos sistemas. Asegura el rango de los derechos, y se funda y, a la vez es fundamento del principio de legalidad. Sin la prioridad es imposible la fijeza de los derechos inscritos, que permanecerían siempre expuestos a la inseguridad. Se garantiza por el estricto cumplimiento de los turnos señalados a los documentos por orden de la fecha de su presentación en los registros.

Como puede fácilmente deducirse, su eficacia depende del principio de especialidad, ya que la prioridad se refiere a los derechos que pueden devenir contradictorios entre sí, para lo cual es preciso que se agrupen o relacionen en función de un mismo objeto, o sea que recaiga sobre una misma finca.

1. 13. Principio de consentimiento

En este principio es novedoso porque es donde inicia el negocio jurídico, porque debe de haber la buena intención y el consentimiento de las partes, legitimadas para que los actos o contratos hagan ingresar al registro sean inscritos y que no perjudiquen sus derechos, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente

quien es el perjudicado y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

En preciso analizar que en Guatemala, debe mediar la intención y no basta sólo el consentimiento de las personas legitimadas para los actos y así transmitir la propiedad; no es necesaria la tradición para la transmisión de la propiedad.

En virtud que en el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de la cosa y queda perfecto éste, desde el momento en que se convienen en la cosa y el precio, aunque ni la una ni la otra se hayan entregado; también dicha entrega de la cosa, puede ser real, legal o material, como también puede ser simbólica.

Esta última, es decir, empleando alguna forma o figura, o cuando la ley así considera recibida la cosa por el comprador, aún sin estar materialmente entregada. Artículos: 1251, 1790- 1791- 1810-1825 del Código Civil, Decreto Ley 106.

En conclusión, los Artículos del Código Civil guatemalteco ya citados son esenciales e indispensables por su contenido, precisamente se relacionan muy bien con el principio de consentimiento, del cual se trata este tema, el cual es esencial para concretarse un acto o contrato del negocio jurídico.

1. 14. Principio de rogación

El Registrador General de la Propiedad no puede llevar a cabo una inscripción, es decir que no puede iniciar ningún trámite, ni inscripción o anotación de oficio de bien inmueble en el registro. Aun conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro; que únicamente a petición de parte interesada, o que alguien haga esa solicitud legalmente para efectuar dicha inscripción de bien inmueble ante el registro. “Esa necesidad de instancia, es lo que se conoce como el principio de Rogación.”¹⁵ Hay que reconocer que sí hay excepción para algunos casos, como lo que establece el Artículo 1161 del Cód. Civil Decreto Ley 106.

En el Código Civil, este principio está regulado en el Artículo 1127, es claro cuando expresa que la inscripción en el Registro “puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir...” El Artículo 1152 establece: “El interesado en la anotación de un inmueble que no esté inscrito en el Registro, tiene derecho de hacer personalmente todas las gestiones necesarias para obtener la inscripción del inmueble de que se trate”. Ahora bien en el Artículo 1154, del mismo cuerpo legal, se encuentra las circunstancias de excepción tal el caso de los legatarios que fuere persona incierta, la anotación de su legado se practicará de oficio por el registrador, al anotarse otros legados o al inscribirse la herencia a favor del heredero”. Cuando se presenta al Registro de la Propiedad un testamento en que se constituya patrimonio familiar, el registrador hará, de oficio, anotación provisional sobre los bienes

¹⁵ *Ibid.* pág. 251.

afectados por el patrimonio, la que se cancelará al hacerse la inscripción definitiva.

Artículo 1161 del Código Civil.

De todo lo dicho se deduce que basta la simple presentación del título para que la inscripción se efectúe y que no se requiere solicitud escrita; se exceptúan aquellas inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente. Este principio está entrelazado con el principio de inscripción, porque si es cierto que no se necesita de una solicitud para ser inscrita en el registro general de la propiedad; el Notario a los otorgantes les advierte lo referente a los efectos legales del contrato así como de la obligación relativa a la inscripción del testimonio del instrumento público en el registro general de la propiedad.

Por lo que los obligados hacen a ésta necesaria; es decir, que, si no es obligatoria, sí es indispensable, efectuarla, pues de otro manera el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos erga omnes, derecho de una persona frente a los demás. Entonces es claro que al hacer la inscripción en dicho registro, tienen que ejercer el principio de de rogación. Los artículos del Código Civil guatemalteco que se mencionan referente al principio de rogación tienen relevancia y son de mucha importancia para la actividad del registrador y concuerdan con la doctrina.

Este principio de de rogación tiene una excepción, solamente los órganos jurisdiccionales no le ruegan al señor registrador para inscribir un bien inmueble a nombre de cualquier persona.

1. 15. Principio de fuerza probante formal

Este principio opera tomando como base fundamental el principio de fe pública registral, el sentido que las certificaciones extendidas por el registro general de la propiedad hacen plena prueba en juicio y fuera de él. El procesalista Eduardo de Jesús Couture, afirma “La prueba civil es normalmente comprobación de la verdad o falsedad”.¹⁶ En tal virtud se justifica este principio en que el contenido de los libros del registro debe tomarse como ciertos, salvo los errores de concepto o forma que sobre las inscripciones se cometan.

Las corrientes alemanas antiguas, lo aplican diciendo que los pronunciamientos registrales tienen una sustantividad propia, desconectada del título que provocó el asiento, quiere decir que las inscripciones adquieren la categoría de un valor jurídico libre que descansa sólo en lo que el libro aparece o expresa. La aplicación de este principio se justifica en la fe pública registral de la cual se encuentra investido el registrador, quien está a cargo del registro general de la propiedad. Anteriormente se afirmó que la fe pública registral era una presunción de veracidad con la cual se reviste un documento emanado de una autoridad en ejercicio de sus funciones, siendo que de esa presunción de veracidad.

La veracidad deviene la fuerza probante de las certificaciones que se extienden en el registro de la propiedad, las que van revestidas de fe pública misma que es la razón

¹⁶ Eduardo de Jesús. Couture. **fundamentos del derecho procesal civil**. Pág.215.



para dar vida el principio en mención, al constituir evidencia clara de la titularidad de determinado bien a favor de una o varias; ejemplo: en el caso de un testamento, con la cual se demuestra su derecho de propiedad, tanto en juicio como fuera de él.

El Código Civil guatemalteco, en el Artículo 1179 literalmente dice: “la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes”. En el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto. Ley número 107, en el Artículo 186 indica: “Los documentos autorizados por notarios o funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.”

Concluyendo; las certificaciones que extienden, firmadas y selladas por el registrador general de la propiedad, o cualquiera de los funcionarios o empleados del mismo son medios de prueba documental y privilegiados y, la persona que pretenda redargüirlos de falsedad lo tendrá que probar en juicio.

1. 16. Principio de imprescriptibilidad

En cuanto a este principio, Federico Puig Peña, señala dos tipos: al respecto: “Prescripción Adquisitiva se basa fundamentalmente en la posesión en tanto que la razón de ser de la extintiva escriba en la inactividad del titular del derecho, y que la misma prescripción adquisitiva sólo se aplica a los derechos reales y la Extintiva se

aplica tanto a los derechos reales como a los de crédito. ¹⁷ Este principio se basa en las inscripciones hechas en el registro general de la propiedad, la cual ampara un derecho de dominio que es de carácter definitivo no estando sujeta la inscripción ni caducidad alguna. Referente a esa línea opina Cassio, que “El registro de la propiedad garantiza el tráfico de los bienes ofreciendo estímulo y seguridad al dinamismo que la contratación inmobiliaria exige. Continúa diciendo, que la inscripción de dominio es un derecho perfecto y definitivo; por su parte Wolf, citado por Cassio, es de la opinión que el fundamento de la imprescriptibilidad en el registro de la propiedad tiene por finalidad evitar la inseguridad de los derechos en él inscritos, siguiendo la corriente española, este principio tiene sus limitaciones, porque si bien es cierto que la inscripción que ampara el dominio de un bien es imprescriptible, perfecta y definitiva; los derechos reales que en determinado momento gravan ese bien si están sujetos a prescripción extintiva, negativa o liberatoria.”¹⁸

Este principio demuestra la solidez de la institución registral, así como el papel preponderante e importante que juega dentro del derecho civil ya que de manera clara y sencilla expone el carácter definitivo y perfecto de la inscripción que ampara el derecho de propiedad de una persona sobre un bien o bienes. En la legislación guatemalteca no señala ningún tipo de prescripción para el derecho de propiedad que se encuentre debidamente inscrito en el registro de la propiedad.

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, Pág. 682

¹⁸ Cassio y Corral Alfonso, **Instrumentos del Derecho Hipotecario**. Pág. 227

Ahora bien, hay excepciones ejemplo, el Artículo 856 del Código Civil, reformado por el Artículo 42 del Dto. Ley, N°. 218 expresa: La obligación garantizada con hipoteca prescribirá a los diez años, contados desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se tuviere como vencido en virtud de lo estipulado”. Si es cierto que las inscripciones que amparen el derecho de propiedad son imprescriptibles. Los derechos reales que recaen sobre los mismos no son, por estar estos limitados a que en determinado tiempo prescriben y desaparecen de la vida jurídica.

1. 17. Principio de celeridad

El Código Civil guatemalteco, no indica plazo estipulado para que en el Registro Público se razone los documentos presentados al mismo, de tal manera que toda inscripción se encuentra supeditada o tardada al volumen de trabajo que el Registro pueda tener. “Este principio regula que en lo posible las inscripciones a que están obligadas los Registros deberían ser con celeridad del caso, circunstancias que en raras ocasiones sucede, a veces por el exceso de burocracia que existe en el mismo.”¹⁹

Análisis de del presente capítulo, el cual trata de los principios registrales doctrinarios y legales que juega dentro del contexto de legalidad para lograr la certeza jurídica de los bienes inmuebles en Guatemala, sin estos no se llegaría a concretizarse la inscripción y registro de inmuebles en el Registro General de la Propiedad.

¹⁹ [Http:www.Cinder.Registradores.org](http://www.Cinder.Registradores.org). 22/5/2011

CAPÍTULO II

2. Registro de la Propiedad

2.1. Etimología de la palabra registro

Hay tratadistas que indican, que la palabra registro se deriva del Latín “tardío, registra torum”, cuyo significado es “el lugar desde donde se puede registrar o ver algo.”(F) Para otros, podría derivarse del latín “registatus”, de regere que significa anotar o copiar algo.”²⁰

La enciclopedia universal ilustrada, establece respecto a la naturaleza de la palabra registro que: proviene del Latín. “Regestum, sing. de regesta, orum, y, según otros, del Lat, regestus, de regerere, copiar anotar m. Acción de registrar.”²¹

2.2. Denominaciones que se dieron de registro

A esta parte o rama de la ciencia jurídica se le denomina de diferentes maneras; se le llamó derecho hipotecario, derecho inmobiliario, denominación que realmente fue la menos adecuada, ya que se comprende, el registro es algo más. Se le conoció con la denominación de Derecho Inmobiliario, esa denominación tampoco fue adecuada, porque existen muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro, porque

²⁰ Salvat. Diccionario enciclopédico popular Ilustrado. Pág.184

²¹ Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana. Etimologías. Pág. 207.

indudablemente pertenecen seguramente al Derecho Civil. El Derecho Registral Inmobiliario fue el que más se acercó a lo que quiere hacer ver y resaltar, pero no es adecuado también, ya que el registro incluye a demás de los inmuebles y derechos reales son los mismos lo referente a derechos sobre bienes muebles identificables.

En Guatemala, existen personas que tienen registrados sus vehículos y alguna clase de maquinaria como maquinaria industrial, agrícola, automóviles de mucho valor.

El Derecho registral es muy importante que se ha creado fundamental para la protección de los derechos, claro como se comprende, que es parte del Derecho Civil que se estudia desde el punto de vista del Registro de la Propiedad. El autor, Ramón María Roca Sastre, expone:” Es un desenvolvimiento de la parte del Derecho de la Propiedad... estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.”²²

Es indispensable el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponden al Derecho Civil puro; que recibe los actos ya integrados, con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil. El registrador tiene una visión registral en materia civil; por caso concreto. Agrega Sastre, ”que la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, y demás de derechos reales sobre inmuebles, y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico teniendo por ello que ver en la adquisición, transmisión, pérdida de los

²² Roca Sastre, Ramón María. Citado por Luis Carral y de Teresa. **Ob. Cit.** Pág. 212

derechos y los diversos modos de adquirir, trata de su mutabilidad, por ello se habla de él como la dinámica del Derecho. Pero únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, es decir, de aquellos que quieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.”²³

2.3. Definición de registro

El autor Luis Carral y de Teresa dice: “Que el Registro es un tratado complementario de la institución del dominio en su sentido más amplio y general. Que el registro es un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de como en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuáles son las modificaciones que se halla sujeto, para conocimiento de todas las que habiendo intervenido en el otorgamiento o formación de los actos adquisitivos o extintivos del primero... necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensan entrar.”²⁴

Es un órgano administrativo creado con el objeto de garantizar la seguridad de los derechos subjetivos con el fin de que no pueda producirse ninguna modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona sin su voluntad, así también la seguridad jurídica que debe existir en el tráfico jurídico, con el objeto de que una modificación en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por circunstancias ignoradas de ella. El Estado organiza la actividad administrativa

²³ **Ibid.** Pág. 212.

²⁴ Carral y de Teresa. Luis, **Ob. Cit.** Pág. 147.

destinada a dar publicidad las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas; esa institución es el registro de la propiedad.

El Diccionario Ruy Díaz, de Ciencias Jurídicas y Sociales, define el Registro de la Propiedad, como “institución cuyo principio y fin abarca la inscripción de la titularidad dominial sobre toda propiedad, las modificaciones, condiciones o alteraciones al dominio, así como también dar publicidad de los inmuebles juntamente con los derechos que recaen sobre ellos. Este registro no sólo toma razón de la titularidad del dominio de sus modificaciones, sino que revisa las prestaciones, rechazándolas en casos de error u omisión, sustancial o de que no concuerde con sus registros.”²⁵

El Registro General de la Propiedad, es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en las disposiciones de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. La administración pública guatemalteca, lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación tal como indica el Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto número 114-97, del Congreso de la República de Guatemala, pero en cuanto a la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, de acuerdo a lo que establece el Artículo 1217, del Código Civil Decreto Ley 106, que preceptúa: “La inspección de cada registro la tendrá a su cargo el juez de Primera Instancia de lo Civil, designado por la Corte Suprema de Justicia, (...)” El Artículo 1219 del mismo Código Civil, literalmente establece: “Si los jueces notaran alguna falta de formalidad por parte de los

²⁵ Ruy Díaz, **Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales**. Pág. 880.

registradores en el momento de llevar el registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda ... y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código”. Que en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes eminentemente inmuebles que opera a través del registro de la propiedad.

Lo anterior se puede decir que el Artículo 1217 y el 1219 del citado Código Civil, el primero de estos, indica que la inspección de cada Registro de la propiedad estará a cargo de un juez de Primera Instancia del Ramo Civil, designado por la Corte Suprema de Justicia y en los departamento de Guatemala será un juez del mismo ramo departamental con sede en el mismo lugar. El Artículo 1219, establece la sanción a los registradores cuando notaren alguna falta de formalidad, como se puede analizar los registradores están sujetos a la ley. En conclusión es comprensible que el Registro General de la Propiedad pertenece al Organismo Ejecutivo.

La Constitución Política de la República de Guatemala, le denomina “Registro General de la Propiedad” Artículo 230. Mientras que el Código Civil Decreto Ley 106; lo establece como: “Registro de la Propiedad” tal como indica el Artículo 1124 que dice: “El Registro de la Propiedad es una institución pública, que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”La Constitución Política de la República de Guatemala, denomina a este, Registro General de la Propiedad; por lo que por su rango constitucional el nombre correcto es “Registro General de la Propiedad.”

2.4. Sistemas registrales

Es importante creer que hay varios sistemas registrales, pero en este caso se mencionan los más comunes o importantes:

- Sistema difusivo. Este sistema se caracteriza por ser descentralizado por regiones. Consiste en establecer los registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de ayuntamientos o municipalidades, funcionaban en forma similar los Registros Civiles, cuyo funcionamiento estaban bajo la administración de las municipalidades.
- Sistema medio. En este sistema, existen o se establecen registros única y exclusivamente en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sólo en el departamento donde se ubica, luego, contando con una supervisión a nivel nacional. Sea que tiene jurisdicción exclusiva.

Sistema concentrativo registral. No es más que reunir en una sola oficina o institución, varias actividades de las cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento y con recursos comunes, debido a que el Estado se encarga, por medio de los registros públicos de la función de dejar constancia válida de los hechos y actos de transcendencia jurídica conforme al sistema establecido, otorga credibilidad a los asientos, efectuados por el registrador que es el funcionario público titular y responsable del registro, quien da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad

personal que le conste por razón de su cargo, susceptible de análisis y comprobación. En Guatemala se aplica el sistema concentrativo porque hay dos Registros de la Propiedad de Inmuebles, uno situado en la Capital de Guatemala y el otro en la ciudad de Quetzaltenango, cada uno tienen las mismas funciones, bajo una misma organización y cada uno tiene su jurisdicción que abarca varios departamentos de la República.

2.5. Tipos o forma de régimen registral

Existen varios sistemas o formas de regímenes en cuanto a registros pero, en nuestro medio los más importantes considero que son los siguientes:

- Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia literalmente en los libros del Registro;
- Sistema de folio personal, este se realiza en los libros que se llevan por índices de personas, o sean propietarios o de titulares de derechos reales; y
- Sistema de folio real, consiste que en los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio en que se inscriben todos los cambios, dichos cambios son: gravámenes, trasmisiones, relacionados con dicha finca.

- Referente al sistema de folio real, según la ley, registral en Guatemala, en la práctica registral se utiliza el sistema de folio real, ya que el Artículo 2, del Acuerdo Gubernativo N°. 30-2005, literalmente se lee: “en la operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares”. Analizando lo establecido en el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, del cual se aduce y quedó previsto su utilización como se venía haciendo o por medios de los avances tecnológicos.

2.6. Efectos que produce el registro general de la propiedad

Efectos de hecho. “Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tienen un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona y existe sin necesidad de producir determinados efectos;

Efectos probatorios. El registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. En ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.”²⁶

En cualquier registro los documentos son medios de prueba, por cierto es que algunos de estos tienen más alcances jurídicos que otros.

²⁶ Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 230.



2.7. Reseña o historia del registro de la propiedad

En Guatemala, no obstante ser un país de grandes riquezas, pero en cuanto a la historia del registro de la propiedad es muy limitado porque carece de datos históricos, lo que realmente es la razón en que poco se conoce.

“Durante la época colonial no existió la figura del registro de la propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de la propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. En la época colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía.”²⁷ Debido a la insatisfacción en el segundo período la Influencia romana que no satisfizo en su función. “Esta Recepción Científica del Derecho romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas, ocultas, resaltaron estas diferencias.

Se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban. Por fin, por Real Pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768 se crearon los Oficios de Hipotecas.”²⁸ En cual no era propiamente un registro de inmuebles, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles, aunque esta figura se considera como antecedente más

²⁷ Muñoz, Roldan. Nery Roberto y Rodrigo. **Derecho registral guatemalteco**. Pág. 57 y 59

²⁸ [www.registrogeneraldepropiedad](http://www.registrogeneraldepropiedad.gt) @rgp.gt consulta 24/4/2011

cercano al registro de la propiedad y que ese sistema se mantuvo hasta el 14 de septiembre del año 1877. El Registro de la Propiedad Inmueble "Institución creada el 15 de septiembre de 1877, por el gobierno de Justo Rufino Barrios, para el control legal de la propiedad de los bienes raíces. Tiene su antecedente en una disposición del gobierno de Mariano Gálvez, en la cual se sustituyó el diezmo por un impuesto territorial, basado éste en el registro de la propiedad de inmueble. Sustituyó al archivo de la propiedad inmueble, creado el 24 de abril de 1866.

La importancia y la necesidad del nuevo Registro, había sido encarecida por Marco Aurelio Soto, en un folleto que publicó en 1870. El Gobierno de José María Reina Barrios construyó el edificio del Registro de la Propiedad de Inmueble en la esquina de la 9ª calle y 10ª avenida, zona 1, ciudad capital lo que hoy sede del Museo de Historia, el cual, diseñado por el arquitecto José Bustamante, se inauguró el 16 de septiembre de 1896. Desde el 15 de septiembre de 1877, inició sus actividades ya más formales se viene garantizando a los usuarios y por ende a la sociedad la seguridad jurídica registral referente a los bienes. Siendo el Primer registrador el distinguido profesional del derecho. Licenciado Enrique Martínez Sobral.²⁹ Como se ha analizado primero existió un sólo registro de la propiedad en la ciudad de Guatemala, posteriormente entraron a funcionar los registros de la propiedad de Quezaltenango, actualmente Quezaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la ciudad capital se denominó del Centro; el de Quezaltenango, para los del Occidente de la República, el de Chiquimula, para los del Oriente y el de Alta Verapaz, para los departamentos del Norte del País. A través de los

²⁹ Asociación de Amigos del País, fundación para la cultura y desarrollo **Diccionario histórico bibliográfico**. Pág. 776

años y atendiendo las necesidades se analizó que dos registros eran suficientes por lo anteriormente dicho se eliminan los registros de Chiquimula y el de Alta Verapaz.

En la actualidad, a más de 134 años después de su creación y después de eliminar los demás de los mismos por no ser necesarios quedan funcionando en forma regular, únicamente en Guatemala dos registros y son:

- El registro general de la propiedad de la zona central, cuyas funciones registrales se suscriben a los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz
- El segundo registro de la propiedad situado en el Municipio y departamento de Quetzaltenango cuyas funciones registrales se circunscriben a los departamentos de: Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Retalhuleu, Totonicapán, Quiché, Suchitepéquez y Sololá

Desde 1976 hasta la actualidad el registro general de la propiedad se encuentra funcionando en el edificio situado en la 9ª avenida 14-25 de la ciudad capital de Guatemala. Dicho edificio quizá el más genuino entre los mismos de su época, fue “diseñado en el año 1926, por los arquitectos Erich Kuba, de origen alemán y Juan Bautista Domergue, de origen francés. Ambos arquitectos habían llegado a Guatemala procedentes de Europa y el diseño fue muy admirado y elogiado. Se inició su

construcción desde 1,926, y finalizó en 1935; inaugurándose como tal en 1,936. En la actualidad es pieza del patrimonio histórico y artístico del Centro Histórico, en la capital de la República de Guatemala.”³⁰

A través de la suscripción del Decreto 175, Código Civil guatemalteco, por medio del cual se creó la Institución registral regulando únicamente la propiedad inmueble. Este decreto fue suscrito por el General Justo Rufino Barrios el 15 de septiembre del año 1877; posteriormente, con la vigencia del Código Civil de 1933, en el Gobierno del General Jorge Ubico Castañeda, se le da vigencia y preponderancia al proyecto de la Ley Hipotecaria del distinguido jurista Manuel Ubico, guatemalteco profesional del derecho de reconocido prestigio el cual sirvió de base casi en su totalidad para las disposiciones de los últimos códigos civiles de Guatemala.

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, 1,964, y en el libro IV, regula el registro de la propiedad, contenido en los artículos del 1124 al 1150, algunos de estos artículos fueron reformados por el Decreto 124-85 de la Jefatura del Estado, del 29 de noviembre del año 1985.

Los registros de la propiedad, actualmente desarrollan sus actividades, en beneficio a los usuarios y de la sociedad guatemalteca en general, así, como a cualquier persona extranjera; claro que hay dos limitantes o requisitos que cumplir Artículo 122 se trata de

³⁰ Registro General de la Propiedad Info@rgp.Org.gt. consulta: 24/4/2011

Reserva de dominio a favor del Estado, dicho Artículo 122, en su literal b, expresa:...los extranjeros necesitaran autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. ..." y 123 ambos de la actual Constitución Política de la República de Guatemala; contiene una limitante especial y, literalmente manifiesta"...sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.

Es preciso aludir esta situación, en Guatemala personas nacionales y extranjeras pueden adquirir propiedades y que para el efecto tienen que cumplir con las formalidades y requisitos de ley, los extranjeros para adquirir un bien inmueble en este país, es necesario obtener autorización del Ejecutivo mientras los nacionales no es preciso dicha autorización. La reserva de dominio siempre la mantiene el Estado.

2.8. Fundamento constitucional

Su fundamento legal se encuentra en la Constitución Política de la República de Guatemala, promulgada el 31 de mayo de mil novecientos ochenta y cinco. El Artículo 230 literalmente expresa: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal". Mientras

que el Código Civil, Decreto. Ley 106, se fundamenta en el Artículo 1124 y, le denomina: Registro de la Propiedad. Entonces basado en la Constitución Política de la República de Guatemala, por su jerarquía constitucional el registro puede ser más conocido como Registro General de la Propiedad.

Es importante dejar claro que la Constitución Política de la República de Guatemala decretada, sancionada y promulgada por la Asamblea Nacional Constituyente el 31 de mayo de 1985 no entró en vigencia hasta el 14 de enero de mil novecientos ochenta y seis, sino realmente su vigencia fue de la manera siguiente: la primera parte fue el 1 de junio de ese mismo año de su promulgación y la segunda parte o complementaria fue el 14 de enero de 1986 al quedar instalado el Congreso de la República. Artículo 21 de las Disposiciones transitorias y finales de la citada constitución.

2. 9. Generalidades

El desarrollo de la actividad estatal registral tales como: la inscripción, anotación y cancelación generalmente en libros especiales de ciertos negocios y actos jurídicos, como la de un bien inmueble, de un nacimiento, de una marca industrial, ha dado lugar a la tendencia de crear una rama del derecho denominada derecho registral; que por naturaleza de la función que regula, está más relacionada con el derecho administrativo que con el derecho privado o sea el Derecho Civil y Mercantil.

En este caso, la razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad de garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de un derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual derecho sobre determinado bien. Así como de facilitar a terceros; la consulta y pronto conocimiento de quién es el propietario del bien de que se trate y, cuál es la situación jurídica del mismo.

2.10. Cumplimiento de las principales funciones del registro

En cuanto a los servicios más importantes que presta el registro de la propiedad a los usuarios se encuentran los siguientes:

- Presentación de documentos para su inscripción, los cuales pueden presentarse en cualquier oficina regional o agencia zona nueve, le garantiza el mismo tiempo de respuesta que presentarlo en la sede central Artículo 1124 del Código Civil Dto. Ley 106.
- Certificaciones de inscripciones de fincas y duplicados,
- Consulta electrónica de propiedades,
- Consulta de libros: 1) físicos en la sede central y 2) virtual oficinas regionales y agencia Montufar Informes de testamentos,

- Seguimientos de trámite de documentos. También puede presentar y retirar en el segundo registro de la propiedad en Quetzaltenango y sus sedes en Coatepeque y Mazatenango.

2.11. Finalidad del registro

La finalidad del registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico de los bienes inmuebles, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Suba se legal es el Artículo 1124 del Código Civil Dto. Ley, 106 y las consecuencias de estos actos es la publicidad del acto. Por lo que es el medio de lograr la seguridad y certeza jurídica. Dentro de los fines secundarios que persigue el registro puede mencionarse los siguientes:

- Fines estadísticos: éstos no pueden aislarse de la realidad registral, debido a permite reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve libro de cuadros estadísticos que deberán comprender todas las operaciones efectuadas en los registros de la propiedad..., que debe ser enviado al Ministerio de Gobernación. Fundamentos que encontramos basados en los Artículos 1220, 1221, 1231 y 1232 del Código Civil.

- Fines fiscales: éstos son de mucha importancia y el registro es un contralor fiscal directo, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos; tal como el Impuesto único sobre inmuebles.
- Fines catastrales municipales: aunque no es en todas las municipales de la República de Guatemala donde llevan un control catastral, en cuanto en sí le concierne la municipalidad de Guatemala sí, le es importante las actuaciones registrales del registro de la propiedad para un mejor control.

Este capítulo anterior se refiere al Registro General de la Propiedad es una institución que para unos goza de mucha credibilidad y prestigio así como de seguridad y certeza jurídica y, para otros es lo contrario no es de confianza. En Guatemala, el registro como Institución pertenece al Organismo Ejecutivo, específicamente al Ministerio de Economía y es de suma importancia para los guatemaltecos y extranjeros en cuanto a la seguridad y certeza de sus bienes inmuebles.





CAPÍTULO III

3. Contrato de compraventa de bien inmueble

Es tan comprensible, que para que se concrete la compraventa de bien inmueble, tiene que formalizarse a través de un contrato denominado compraventa de bien inmueble y llenar todos los requisitos que exige las leyes de la materia, puede darse entre dos o más personas; entre personas jurídicas individuales o personas jurídicas. Este contrato es quizá el más común entre los seres humanos porque abre las puertas en el campo de los negocios jurídicos y es el que más se da a diario.

3.1. Definición

Antes de dar una definición doctrinaria y legal, es preciso indicar que la compraventa, es muy importante en Guatemala, como en cualquier parte de mundo, por ser una institución básica, para asegurar bienes inmobiliarios en el País. Es uno de los contratos que más se presentan y lógicamente son los más usuales o comunes en cuanto a bienes inmuebles se refiere; y existen varias definiciones doctrinarias como legales. Una de las más aceptables que concuerdan con la del Código Civil de Guatemala, es la siguiente:

“Hay compraventa cuando una de la partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio determinado de

dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; venta es la enajenación de una cosa por precio.”³¹

3.2. Regulación legal

En Guatemala, la compraventa está regulada en los Artículos 1790 al 1851 del actual Código Civil; el Artículo 1790, literalmente expresa: “Por contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero” y, el Artículo 1791, del mismo cuerpo legal expresa: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que se convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado...”

Es comprensible que a través del contrato de compraventa se transfiere la propiedad, nace una obligación del vendedor de entregar el bien inmueble y el deber del vendedor de pagar por ese bien adquirido, también es comprensible que el que vende ya no puede volver a comprar ese mismo bien inmueble. O sea que hay una prohibición el pacto de retroventa.

Es necesario indicar que hay contrato, cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos. El Artículo 1517 del Código Civil de Guatemala, expresa: Hay contrato cuando dos o más personas

³¹ Cabanellas, Guillermo de las Cuevas. **Ob. Cit.** Pág. 79

convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.” Del citado artículo, sabemos que no basta en la participación de dos o más personas, sino lo esencial es ponerse de acuerdo todos y lograr sin ninguna clase de presión o violencia sobre la declaración de la voluntad común con el fin y disponer y reglar sus derechos.

El título IV del Código Civil guatemalteco comprende todo lo concerniente a la compraventa de bienes tales como disposiciones generales, obligaciones del vendedor y del comprador, la compraventa por abonos con o sin reserva de dominio pacto de rescisión. Se cree que está bien plasmado en el citado código

3.3. Obligaciones que nacen de la compraventa

- Obligaciones del vendedor de inmueble:

Las cuales se encuentran establecidas en el actual Código Civil guatemalteco específicamente desde los Artículos 1809 al 1824; el Artículo 1809, textualmente indica: “El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida y a garantizar al comprador la pacífica y útil posesión de la misma”. ...

Principales obligaciones del vendedor de bien inmueble:

- “La obligación de entregar la cosa vendida y a garantizar al comprador la pacífica y útil posesión de la misma; se hará en el lugar señalado en el contrato. ...” Artículo 1809 del Código Civil Decreto 106;

- “La entrega de la cosa vendida puede ser real, entrega simbólica y entrega legal. La primera consiste en la entrega material de la cosa vendida o del título si se trata de un derecho. La entrega simbólica se realiza empleando alguna forma o figura con la cual el comprador se da por recibido de la cosa vendida y la entrega legal tiene lugar cuando la ley considera recibida la cosa por el comprador aun sin estar materialmente entregada... “Artículo 1810 del citado código;

- “En caso de resolución del contrato por falta de entrega de la cosa, el vendedor deberá devolver el precio pagado y los intereses corridos hasta la devolución, más los daños y perjuicios; pero sólo devolverá el precio si el comprador, al tiempo de celebrar el contrato, hubiere conocido el obstáculo del que ha provenido la falta de entrega de la cosa”. Artículo 1814 del mismo cuerpo legal. En este caso analizando este artículo hay una excepción cuando el comprador, al tiempo de celebrar el contrato, hubiere conocido el obstáculo del que ha provenido la falta de la entrega de la cosa.

- “Si la venta fuere de bienes inmuebles y se hubiere hecho fijando su área, o a razón de un precio por unidad de medida, el comprador está obligado a pagar lo que se halle de más. ...” Artículo 1820 del cuerpo legal en mención;

- Si un inmueble se ha vendido determinando expresamente sus linderos, el vendedor está obligado a entregar todo lo que esté comprendido dentro de dichos linderos, aunque haya exceso o disminución de las medidas indicadas en el contrato” Artículo 1823 del Código Civil Decreto Ley 106.

- El Artículo 1824, siempre del Código Civil Decreto Ley 106. Establece: Salvo uso o pacto en contrario, el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida; y el comprador los de la escritura.

- Obligaciones del comprador de un inmueble

Estas están contenidas siempre en el Código Civil guatemalteco, desde el Artículo 1825 al 1833. En el Artículo 1825 claramente establece: “La obligación principal del comprador es pagar el precio en el día, lugar y forma estipulados en el contrato...”.

Principales obligaciones del comprador: Estas obligaciones esenciales son las que están contenidas en el Código Civil Decreto Ley 106, en su orden en los Artículos 1825, 1826 y 1830.

- Pagar el precio en el día, lugar y forma estipulados en el contrato. A falta de convenio, el precio deberá ser pagado en el lugar y momento en que se hace la entrega de la cosa.

- El comprador que no ha pagado el precio y ha recibido la cosa, está obligado al pago de intereses en los casos siguiente: 1o. Si así se estipuló en el contrato; 2o. Si la cosa produce frutos o rentas; y 3o. Si fuere requerido judicial o notarialmente para el pago. Artículo 1826 del Código Civil. Como se puede observar dicho artículo que el pago de intereses debe convenirse, de lo contrario no hay obligación para el comprador.

- El comprador está obligado a recibir la cosa en el lugar y tiempo convenidos, o en su defecto, en los legales...

Como se habla de obligación del comprador, quiere decir que entre el vendedor y comprador se forma un vínculo obligacional, debido a que se obliguen ambos a algo. El comprador a entregar la suma de dinero convenido por el pago del inmueble que está adquiriendo y al cancelar lo convenido desde ese momento desvanece su obligación, ante el vendedor...este adquiere otras obligaciones pero serán de otra índole por ese inmueble.

3.4. Identidad e identificación

a) Identidad: Según la doctrina "identidad, individualización humana. Más concretamente, en derecho identidad es el hecho comprobado de ser una persona o cosa la supuesta o buscada; constituye la determinación de la personalidad individual a los efectos de las relaciones jurídicas."³²

En el medio guatemalteco, los datos de identidad se refiere a los nombres y apellidos de los otorgantes en el caso de los instrumento públicos que el notario deberá consignar los nombres completos y correctos de los comparecientes o de sus representados, según sea el caso; tal como constan en el respectivo documento de identificación. No es necesario de indicar que el o los comparecientes tienen sólo un apellido. En el presente caso, sí se debe de tener mucho cuidado porque la Ley especifica que es el Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, indica con claridad y precisión lo referente a la entidad de los comparecientes en los Artículos: 29 numeral 2, y 31 numeral 3.

Los extranjeros que no se encuentren o que no estén inscritos como domiciliados en Guatemala: éstos se identificarán con los nombres y apellidos que consten en el pasaporte que presentare indicando que le corresponde; tal como literalmente indica el Artículo 29, numeral 4, del citado Código.

³² **Compendio de documentación registral.** Registro General de la Propiedad, Pág. (s/n) .

Los extranjeros domiciliados en Guatemala: en este caso se consignarán el o los nombres y apellido o apellidos que aparezcan en la cédula de vecindad o documento personal de identificación (DPI).

b) Identificación: Son los “datos que individualizan a un sujeto con respecto a su nombre y apellidos, edad, domicilio y otros.”³³

En Guatemala el medio para formalizar el contrato de compraventa de bien inmueble, debe hacerse: con el nombre o nombres y apellido o apellidos de los otorgantes; edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio y domicilio; lo que regula la Legislación de Guatemala.

Es importante hacer énfasis en la identidad como la identificación de las personas porque las dos tienen relevancia en el que hacer notarial, van por lo regular concatenadas para determinado asunto o asuntos, lo cual es tan necesario en derecho notariado, o mejor dicho dentro del derecho en general.

3.5. Bien inmueble

El diccionario jurídico elemental de Guillermo Cabanellas de las Cuevas, lo define de la manera siguiente: Los bienes inmuebles son los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro. Es comprensible que por su naturaleza son

³³ **Ibid.** pág. (s.n.)

inmuebles. Es lógico que los bienes inmuebles, no se puede trasladar de un lugar a otro. Razón que es ahí donde personas estudiosos del derecho y otras muy intelectuales se ponen de acuerdo y le dan el nombre de bienes inmuebles.

3.6. Requisitos más importantes para comprar un bien inmueble

En toda compraventa de bien inmueble es importante no solo creer únicamente en el testimonio de la escritura pública, supuestamente legal y los demás documentos que presentan y le enseña él o los interesados en vender por ejemplo una casa, muchas veces la persona que compra es la que lleva el riesgo de perder parte o todo su patrimonio al comprar un inmueble con documentación falsa o no esté en orden de acuerdo a la ley, y que dice ser legítimo titular. Quizás conocer y tener los documentos necesarios expedidos por las instituciones legalmente instituidas para ese fin es prevenir y no lamentar después, es preciso saber bien la historia del bien inmueble del cual será objeto del negocio jurídico es de vital importancia si realmente la persona que dice ser dueño, es el dueño.

El comprador en la mayoría de veces confíe en el notario o notaria para que se encargue de hacer la investigación y obtener los documentos de las instituciones encargadas de llevar el control de bienes inmuebles en Guatemala y así asegurase de que todo esté correcto en cuanto a su historia, es decir, cómo está el estado del inmueble, desde el principio hasta ese momento en que se pretende hacer el negocio jurídico.

El comprador al no contar con la asesoría de un profesional en la materia (un notario o notaria) de su confianza para sus negocios en general y especialmente en la compra del bien inmueble, seguramente va ser afectado en su patrimonio él y posiblemente su familia y posteriormente será o estará involucrado en juicios.

En este caso, como en la compraventa de bien inmueble hay un procedimiento, es preciso examinar bien el documento con el cual se identifican los futuros otorgantes comprador y vendedor especialmente este último; bien sea con la cédula de vecindad el documento personal de identificación (DPI) o el pasaporte, extendidas por las instituciones públicas de la República de Guatemala y si son extranjeros por el país de origen de la persona.

El número de identificación tributaria de los otorgantes NIT. ya que en el Registro de la Propiedad y en la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO), es necesario consignarlo, así como en otras instituciones gubernamentales documentos legalmente extendidos por las instituciones responsables de llevar el control de registro de bienes inmuebles, el catastro de la municipalidad correspondiente, la institución encargada del Impuesto único Sobre Inmuebles entre otros. En el presente caso como para realizar la compraventa de bien inmueble es un proceso se indican los requisitos más importantes, sin olvidar que hay otros más.

- El nombre completo y correcto del supuesto dueño del bien inmueble;

- La identidad de los futuros otorgantes por los medios establecidos en la ley respectiva;
- La constancia o certificación histórica, ésta es extendida por el Registro General de la Propiedad, sellada y firmada por el funcionario que la extendió, la cual debe contener todas las operaciones, hipotecas, cancelaciones, gravámenes, y las demás que haya tenido la finca que se quiere obtener;
- Una certificación de catastro de la municipalidad respectiva, bien clara en donde conste la nomenclatura oficial de la propiedad y de ser posible para la seguridad del futuro comprador de un bien inmueble él mismo solicitar esa documentación en las instituciones;
- La constancia de la solvencia del impuesto único sobre inmuebles I.U.S.I. respectivo;
- El número de identificación tributaria NIT. Extendida por la Superintendencia de Administración Tributaria SAT.

3.7. Elementos del contrato de compraventa

Los elementos del contrato de compraventa de bien inmueble, son de vital importancia en Guatemala, si faltare uno de dichos elementos no se lleva a cabo el negocio jurídico; la formalización de un contrato para la compraventa de un bien inmueble en

forma lícita, abre el paso para concretizar la inscripción en el Registro General de la Propiedad; al estar inscrito dicho bien el cual fue objeto del instrumento público y el comprador adquiere su documento con la debida razón firmada por el registrador de dicha institución.

El propietario del bien inmueble adquirido asegurará su patrimonio para él y su familia siendo guatemalteco y extranjero. Por lo que los elementos del contrato de compraventa son los siguientes:

- Personales: vendedor y el comprador;
- Reales: la cosa y el precio,
- Formales: la escritura pública cuando se trate de bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad.

3.8. Requisitos para formalizar el contrato.

Por lo general, la compraventa es un negocio jurídico, lo cual se encuentra regulado el Código Civil en el Artículo 1251 el cual literalmente expresa “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”. Como se determina el contrato de compraventa debe reunir las condiciones generales para su validez.

El Artículo 1518 del mismo código citado estatuye: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisitos esencial para su validez.” Sí el simple consentimiento es la base principal para que se perfeccione los contratos, es la razón en que cuando no hay ese consentimiento, es nulo el contrato y muchas veces suceden casos.

3.9. Características

Según Ocaris Usuga Varela, citado por Nery Roberto Muñoz, “El contrato de compraventa es: Bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de ejecución instantánea y consensual.

- **Bilateral:** Al momento de perfeccionarse surgen obligaciones para ambas partes, una de dar cosa, la otra de pagar el precio.
- **Oneroso:** Porque para ambas partes se derivan beneficios y ambas se gravan.
- **Conmutativo:** Porque las prestaciones son ciertas y equivalentes. Sólo por excepción puede ser aleatorio como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe pero se espera que exista o no. Casos de ventas futuras.
- **Principal:** No requiere de otro contrato para su conformación o existencia. Que por naturaleza tiene su propia independencia.

- **De ejecución instantánea:** Las obligaciones son susceptibles de cumplirse, una vez perfeccionado el contrato.
- **Consensual:** Se perfecciona por regla general, con el mero consentimiento de las partes y éste existe cuando hay acuerdo de voluntades en cuanto al precio y la cosa.”³⁴

3. 10. Finalidad de la inscripción del bien inmueble

Es hacerlo oponible a terceros, que con posterioridad a la inscripción, ostenten derechos ya inscritos a favor de otras personas. Esto se hace con el fin de proteger a la persona con anterior derecho y de forma salvaguardar, los principios registrales existentes, en el Código Civil en el Artículo 1148 se entiende este principio, porque lo establece así: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro”. ...”Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega en el Registro.”

3.11. La razón puesta por el registrador general de la propiedad

La razón puesta por el registrador general de la propiedad es la que se da después de ser firmado el documento por el registrador auxiliar con un dispositivo de la huella digital. Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de las inscripciones

³⁴ Ocaris Usuga Varela, citado por Nery Roberto Muñoz. **La Forma notarial en el negocio jurídico escrituras públicas.** Págs. 27 y 28.

efectuadas la que es firmada electrónicamente por el registrador auxiliar y dicha razón contiene un código de verificador que garantiza la autenticidad de la operación. El notario o el interesado desee verificar sus documento lo puede hacer cuantas veces quiera para su seguridad.

3.12. Finalidad de la razón puesta por el registrador

La finalidad de la razón puesta por el registrador, es asegurar que el documento satisfaga las necesidades del comprador o usuario que ha solicitado al registrador del registro general la propiedad la inscripción y anotación de la compraventa del bien inmueble que ha adquirido en forma lícita.

El registrador hace la anotación conforme la ley le faculta, en una hoja especial que es adherida al testimonio de la escritura pública con una numeración única que para ese documento, que corresponde únicamente al interesado o comprador del bien inmueble y este o estos en su caso estén seguro que dicha razón contiene la transcripción exacta de las inscripciones efectuadas por el registrador auxiliar y así que esté, completamente seguro de que su propiedad finca o, fincas, tienen sus documentos registrador en forma legal y en tiempo prudencial y que él no recibe un simple documento, sino es un documento jurídico, proveniente de funcionario público que tiene fe pública registral y de una institución con credibilidad, confiable por tener respaldo estatal.

3.13. Documento jurídico

Es “El documento es un objeto físico destinado a conservar y transmitir informaciones mediante mensajes en lenguaje natural. El lenguaje de los documentos jurídicos es un lenguaje técnico que hace referencia en el plano sintáctico a la cultura jurídica común de los redactores de documentos... es justamente es el codificador-jurídico, con la cual asegura la autenticidad del contenido en los documentos creados por él.”³⁵

El registrador es funcionario público, tiene fe pública registral, el propio Estado lo ha nombrado para desempeñar dicho cargo. Bien, continua diciendo Ángel Gallizia, para que el documento se considere ser jurídico tiene que tener tres requisitos esenciales:

- Cuando corresponde a la normativa legal vigente.
- Cuando dicho documento tiene efectos jurídicos.
- Cuando el documento se considera confiable por la intervención de operadores jurídicos.

Éste capítulo tres se refiere a la importancia del contrato de compraventa de bien inmueble, lo esencial y común que es en el medio guatemalteco, debido a que toda persona para adquirir un bien inmueble debe cumplir con todas las formalidades, pero

³⁵ **Publicación del Registro General de la Propiedad de Guatemala**, pág. 41



no solo el comprador sino el vendedor, sabiendo en que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de ambas partes, tener capacidad legal, que no adolezca de vicios, la voluntad puede ser expresa o tácita y debe formalizarse y por medio de la escritura pública. La compraventa es sumamente delicada en cuanto a las obligaciones que se debe cumplir los otorgantes antes y después de su autorización por notario.



CAPÍTULO IV

4. La inscripción de la compraventa de bien inmueble, en el Registro General de la Propiedad

En Guatemala, es necesario que se haga el trámite de la inscripción de la compraventa del bien inmueble, cuando dicho inmueble, ya tiene un número de finca, folio y libro y la razón está puesta con las formalidades registrales y las firmas del registrador de dicha institución; el interés a que sea registrado el bien inmueble comprado nace del comprador de dicho bien y no tanto del vendedor. El comprador quiere a través del trámite que se desarrolla en dicha institución lograr la inscripción y, así asegurar el bien que ha adquirido en forma lícita.

4.1. Procedimiento para inscripción y registro del bien inmueble

El procedimiento para inscripción de compraventa de un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, la compraventa de bien inmueble, se inicia de la siguiente manera: presentando el instrumento respectivo, que es el testimonio de la escritura pública 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, los minutos y hasta los segundos y fecha de presentación tanto del original y al duplicado.

Cuando el notario no hace el trámite, entonces la persona quien es la interesada en la cancelación e inscripción de la compraventa del bien inmueble en este caso el comprador quien inicia el trámite, ingresa los documentos o sea título original testimonio de la escritura pública que el notario autorizó, cuando adquirió la propiedad así como los demás documentos que se relacionen al bien, duplicado del mismo instrumento y la boleta de presentación.

4.2. Presentación del documento

- Se presenta el título original, conocido legalmente como testimonio de la escritura pública que el notario autorizó cuando la persona compradora adquirió la propiedad y todo documento que el notario le haya entregado al interesado en la inscripción del bien inmueble;
- Seguidamente se 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, todo estos pasos están automatizados y son verificables a través de la página de internet del Registro General de la Propiedad.

4.3. Proceso que se sigue la compraventa de bien inmueble al ser presentado al registro para su inscripción

“Operación registral electrónica que se lleva cuidadosamente en el registro general de la propiedad y que este a su vez, desarrolla y cumple con varios aspectos.”³⁶

Que son los siguientes:

- Se recibe el documento y duplicado (es decir el testimonio de la escritura pública que el notario autorizó al adquirir la propiedad) y la boleta de presentación adjunta con dicho testimonio, se realiza la cancelación de los honorarios conforme el arancel y se le asigna un número. Junto con el número asignado se le indicará la fecha y la hora, los minutos y hasta los segundos de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, primero en tiempo, primero en derecho, dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y la hora de su presentación.

Al respecto en este caso se está aplicando el principio de prioridad, y Pelayo Hore manifiesta de la angustiosa prioridad y dice “que la definición más clásica es la de Roca Sastre, que concibe el principio de prioridad como aquél en cuya virtud el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que,

³⁶ **Publicación** del Registro General de la Propiedad. (pág, s.n)

siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.³⁷

El Código Civil de Guatemala, establece la relación del principio de prioridad en el Artículo 1141, que estipula lo siguiente: "Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma finca o derecho determinará la preferencia la anterior en la hora de entrega del título en el Registro." Artículo 1142 del mismo cuerpo legal indica "Si se presenta el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismo bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos".

El Reglamento del Registro por su parte establece: Artículo 7º. "El Derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, en el que el ingreso de los mismos se consignará en riguroso orden cronológico."

Como se analiza lo anterior, el principio de prioridad es un principio valga la redundancia, muy esencial, porque a través de este, se pueden dar cumplimiento a los demás principios, es la base primordial en el registro general de la propiedad para determinar a quién le corresponde el derecho, sobre los derechos reales porque la preferencia entre los derechos inscritos en el registro de la propiedad no depende de su antigüedad fuera del registro, sino de la fecha de ingreso del título en el mismo.

³⁷ Publicación del Registro General de la Propiedad. **Un salto histórico del siglo XIX al siglo XXI**. Pág. 17

Se concluye que la doctrina también coincide y considera que el principio de prioridad produce consecuencias de tipo material y formal.

- Se envía en forma automática, al correo electrónico del notario u notaria autorizante del instrumento público, aviso de presentación, de igual forma cuando esté para devolver
- El documento es escaneado, para convertirlo en documento electrónico.
- Conforme ingresan los documentos, el sistema informático de operación registral permite al operador que tenga menos de cinco (5) documentos en su bandeja, tomar de uno a cinco (1 a 5), documentos que están en fila. Esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quien le corresponderá operar.
- El operador califica el documento, realizando un estudio integral de los asientos registrales y efectuará las operaciones que correspondan.
- El verificador contable recibe el documento del operador y constata que los honorarios fueron calculados correctamente.
- El documento es enviado electrónicamente al registrador auxiliar para revisar la operación, pudiendo acceder, suspender o denegar la inscripción y si procede la inscripción éste firma electrónicamente los asientos.

- El documento es firmado electrónicamente por el registrador auxiliar con el dispositivo de huella digital, más técnicamente como impresión digital.
- Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de las inscripciones efectuadas y es firmada electrónicamente por el registrador auxiliar, dicha razón registral contiene un código verificador, que garantiza la autenticidad de la operación realizada.
- El duplicado, en soporte papel, con una copia de la razón, es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.

Hay casos especiales como el Acuerdo Gubernativo N°. 325-2005 referente al “arancel general para los registradores de la propiedad” en el Artículo 9, establece: Las inscripciones a favor de Estado y de las municipalidades no causarán honorarios.

Las entidades descentralizadas, autónomas o semiautónomas pagarán los honorarios establecidos en este arancel. Sin embargo cuando tengan a su cargo programas en los que hubiere necesidad de obtener información registral o realizar operaciones registrales relacionadas con vivienda popular, desarrollo agrario, fondo de tierras, asentamientos humanos, régimen de información registral o cualquier otro programa de interés nacional o social que beneficien directamente a personas de escasos recursos económicos, y medie solicitud fundada, los registros de la propiedad podrán determinar una reducción de hasta el setenta y cinco “(75%)” por ciento de los



honorarios. Las personas individuales o comunidades en situación de pobreza tendrán similar beneficio debiendo mediar también solicitud razonada.”

El Acuerdo Gubernativo citado, derogó el anterior Reglamento General del Registro General de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo Número 359-87.

4.4. Problemas que suscitan al no ser ratificado por el notario autorizante el documento en el Registro General de la Propiedad

Problemas que pueden provocar al notario autorizante de un documento que presentó al Registro General de la Propiedad para ser inscrito y registrado al no ser ratificado por el notario en la institución registral, de un título en el caso de la compra-venta de un bien inmueble, tema que trata este capítulo, es importante indicar que el documento quedará suspenso, es decir, que no se le seguirá su trámite hasta que haga la ratificación el profesional. La ratificación en dicho registro es indispensable para el propio registro, para el bien del usuario y el notario, precisamente cuando el notario como profesional del derecho notarial quiere mantener la buena conducta, prestigio, reputación y la honorabilidad por dicha profesión.

Se ha establecido que existen personas bien organizadas y personas individuales que han falsificado documentos referente a: propiedades, firmas, sellos de notarios, y de instituciones, papel especial para protocolos, especies fiscales, cédulas de vecindad, documento personal de identificación, escaneado de documentos

importantes para redactar otros posteriores diferentes, así como robo y falsificación de: papel especial para protocolo, timbres fiscales y notariales, sellos de notarios, es en ese momento donde surgen los problemas, y los problemas conllevan la desconfianza en los cuales la primera persona sospechosa es siempre el notario, la notaria quien después de una larga investigación se determina que tuvo o no participación en el caso. A veces se comete injusticia con algunos notarios porque se le condena por medios de los medios escritos, radiales, televisivos y se le sanciona y después se determina que el notario o notaria no es culpable por una o varias razones. Claro hay casos tan excepcionales y se determina que sí hubo participación total del profesional no hay que negarlo. El control es importante para lograr mantener la solidez y certeza jurídica y garantía en la institucionalidad registral en Guatemala.

La ratificación del documento que envía el notario al registro es bueno, porque mantiene alertado al profesional del derecho notarial que actúe de buena fe y de manera sana, goza de prestigio por su honestidad y por la seguridad y el control del protocolo que está a su cargo por lo que es importante la medida tomada por el registro y acudir a esa institución registral para dicha ratificación.

Los notarios o notarias que han tenido algún tipo de problema en el Registro General de la Propiedad, se presentan 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 en la certeza jurídica de que haya sido el notario o la notaria quien remitió el testimonio, es decir que no basta el registro de la firma y el sello del o la profesional. Es importante ratificar todo documento notarial que se envía al registro para su inscripción.

Es importante analizar y hacer la siguiente aclaración, no todos los profesionales del derecho notarial que han tenido problemas, en el Registro General de la Propiedad, muchas veces los han hecho caer en errores con excepción de los que los han hecho con fines y actos fuera de la ley. Ha habido falsificación de sellos y firmas de notarios activos y no activos, incluso de firmas y sellos de notarios que han fallecido, hojas de papel especial para protocolo que están a cargo de los profesionales, es la razón que todo profesional del derecho notarial que se dedica autorizar instrumentos públicos de compraventa de bienes inmuebles quedan obligados a presentarse por cada instrumento enviado al Registro de la Propiedad, con el objeto de ratificar dicho documento presentando con la contraseña respectiva.

4.5. La importancia de la razón puesta en el documento operado en el Registro General de la Propiedad

La razón puesta al documento en este caso de la compraventa de bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, es prácticamente la certeza y seguridad jurídicas en este caso.

La razón que se adhiere o adjunta al documento operado, es una transcripción fiel y exacta de la inscripción realizada, y cumple con altos estándares, siendo algunas de sus características las que a continuación se pueden observar:

- a) Transcripción exacta de la inscripción realizada,
- b) La impresión se hace en un papel de color especial,
- c) El número de referencia de la inscripción,
- d) Firma y sello digital del registrador auxiliar,
- e) El número de página y el total de las páginas de la razón,
- f) Al pie de cada página el número del documento,
- g) Sello digital del Registrador General de la Propiedad especial para asientos registrales
- h) El código verificador.

4.6. La importancia del código verificador para el usuario y notario

Realmente cuando se habla de un código, como al que se ha mencionado es necesario y es porque tiene un propósito, según se estable que el registro de la propiedad ha creado un código verificador como su nombre lo dice: “Este código puede ser utilizado por el usuario para verificar la autenticidad de la razón que aparece en el documento. Lo podrá hacer accedendo gratuitamente a la página web del Registro General de la Propiedad, en el icono de validar razones de testimonio”.³⁸

³⁸ Registro General de la Propiedad, **Guía de servicios registrales**. Pág. s./n.

El código verificador, sin duda es una de las herramientas de mucha importancia para el comprador y/o usuario y lógicamente para el notario que autorizó dicho instrumento.

El código verificador puede servir para verificar previamente el estado del bien inmueble antes de realizar la compra, toda vez, que el bien ya esté registrado en el registro.

4.7. La modernización registral

El Registro General de la Propiedad, a través de la tecnología se ha logrado la modernización, ejemplo por medio de la computarización que se ha hecho, se ha facilitado la obtención de información disponible la base de datos, para permitirle al notario o usuario, tener conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran la propiedad o las propiedades, en cuanto a sus titulares en todo el territorio nacional, cuando el inmueble está inscrito en el registro de la propiedad, lo que se logra a través de la consulta por internet o denominada consulta a distancia.

Sin la mencionada tecnología, en la actualidad no habría un desarrollo, es la razón por la cual es tan necesaria porque sirve de mucho, es decir a todos los que tienen de una manera que ver especialmente con los operadores del registro de la propiedad, referente a la certeza de que un notario es o no el autorizante del instrumento público ingresado al registro, claro que hay excepción de las personas que se prestan o que la utilizan para hacer lo ilícito fuera o dentro del mismo.

La modernización ha traído avances por ejemplo la firma digital, el cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios y especialmente al notario de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidos por otros individuos o un grupos limitados de personas.

La base fundamental para el mejoramiento o la modernización del registro general de la propiedad fue la creación del nuevo arancel general para los registradores de la propiedad, el Acuerdo Gubernativo, número 325-2005, de la Presidencia de la República, de Guatemala, en el Artículo 10, establece: ...“los Registradores están obligados a destinar no menos del veinte por ciento para construir un fondo que exclusivamente se utilizará para el financiamiento de inversiones e infraestructura necesarias para su modernización, optimizar, simplificar y agilizar el servicio a los usuarios; resguardar y conservar los libros físicos; efectuar estudios y evaluaciones; instalar nuevas tecnologías; adquirir, mantener actualizar y renovar equipo, sistemas, programas, licencias de operación y aplicaciones técnicas idóneas para promover y mantener con tecnología de punta el optimo funcionamiento y la prestación de servicios de los Registros ...”

4.8. Avances de la modernización del registro general de la propiedad

En cuanto al registro general de la propiedad, sí se ha tenido avances quizás parcial, aunque falta más que modernizar y dejar unas prácticas en el desarrollo de la actividad

registraral como se ha visto, se puede decir que es un setenta u ochenta por cientos que ha mejorado, antes no se percibía el adelanto, hacía falta de la tecnología para llegar a la modernización de dicha institución y el recurso humano y como siempre en la actualización son muy importantes para estar, si no a la par de los países desarrollados o industrializados; estar siquiera al mismo nivel de los demás países en vía de desarrollo a través de la tecnología por que se requiere ponerse al día por la globalización que se da en todo el mundo.

Este penúltimo capítulo trata del trámite de la inscripción de la compraventa de bien inmueble en el Registro General de la Propiedad de inmuebles, el cual no debe pasar por desapercibido, porque al no hacerlo con prontitud o en tiempo prudencial se tiene un riesgo de perjudicar al comprador del bien inmueble en su patrimonio, por lo que las consecuencias son graves, para el notario cuando el trámite de inscripción se lo encarga el comprador del bien. También puede ser perjudicado el comprador cuando él no lo realiza lo antes posible.



CAPÍTULO V

5. **Análisis jurídico de los principios de prioridad, celeridad y economía registral que inciden, debido a que, en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles al notario no le señalan todos los requisitos de un solo acto, cuando el contrato de compraventa de bien inmueble carece de éstos para su inscripción**

5.1. Ingreso del documento para su inscripción en el registro

En el registro general de la propiedad ingresan varios instrumentos públicos con la finalidad de ser cancelados, anotados e inscritos y entre la variedad de los mismos, el contrato de compraventa de bien inmueble es el más común que se da en Guatemala; debido que son los que más se dan en el negocio jurídico por diferentes personas por lo tanto el interés para su debida inscripción registral y lógicamente es más numerosa.

Cuando ingresa el testimonio de la escritura pública que contiene la compraventa de bien inmueble para su debida inscripción registral, por lo general, no se da ningún problema sino hasta la revisión parcial de dicho instrumento; por parte de los operadores, es ahí, donde inicia el problema, debido que algunos notarios cuando autorizan el instrumento público de compraventa de inmuebles, quizás por error u olvido no cumplen con todos los requisitos que exige el Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala en los Artículos 29, 30 y

Artículo 1128 del Código Civil, Decreto Ley 106, para su inscripción. Son estos los artículos de la ley guatemalteca que debe tener presente por el notario cuando autorice la compraventa de bien inmueble, sabiendo que es donde aparecen claramente los requisitos que debe cumplirse.

5.2. Requisitos que debe cumplir el notario en el contrato de compraventa de bien inmueble

Algunos notarios o notarias, porque realmente no son todos ni todas y, ni todas las veces le sucede al mismo o a la misma y ni son todas las veces que al profesional o a la profesional que se le pasa por alto en no consignar algún o algunos requisitos ya sean de fondo o de forma al autorizar el instrumento público (contrato de compraventa de bien inmueble); los errores siempre se dan, a cualquier notario le puede suceder.

Razón tuvo el legislador cuando de prever si esto sucediera y lógicamente dejó estipulado en el Código Civil Decreto Ley 106, en el Artículo 1164 lo que expresa: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil...” De este Artículo se analiza que el registrador, la ley le da la facultad para: suspender o denegar la inscripción de títulos y demás documentos que aparezcan con vicios, y que esos documentos pueden ser devueltos.

Como se deduce, que el registrador puede calificar los documentos que se le presentan, para ver si puede o no ser aceptados. La decisión del registrador no es la final y ni es absoluta su palabra.

El Artículo 1128 del mismo cuerpo legal, literalmente indica: "Sí el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el Registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual se devolverá al interesado, expresando la hora y la fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción".

Por último, el Artículo 1131, del mismo cuerpo legal citado, es interpretativa la relación con el principio de legalidad, de acuerdo a las características de la inscripción. El principio de legalidad consiste en que la inscripción en el registro sea un verdadero filtro, por el cual, hasta el máximo posible, de manera que se impida el paso de los actos jurídicos inmobiliarios nulos, viciados o anulables. Soporte de todo sistema sustantivo, es el principio al que refuerzan todos los demás. Sin la garantía de la legalidad de los actos inscritos, es dudoso su valor informativo.

De lo anterior, se puede afirmar que la ley, le da facultades al registrador como también le permite al notario enmendar o subsanar los requisitos legales necesarios del instrumento público en este caso, la compraventa de bien inmueble cuando careciere de los mismos. Por cuanto el notario que incurre en repetidas veces esta

clase de errores debe tener presente y observar bien la ley, ya que la misma legislación de Guatemala, indica lo que debe hacer el profesional del derecho.

Por lo que es muy importante tener presente que para elaborar y autorizar el instrumento público se debe tomar en cuenta lo siguiente:

El Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala en el Artículo 29, textualmente indica:

“Los instrumentos públicos contendrán:

- a) El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.
- b) Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.
- c) La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
- d) La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el Notario, por medio de la cédula de vecindad o pasaporte, o por dos testigos conocidos por el Notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.

- e) Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndolos e indicando lugar, fecha y funcionario o Notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.

- f) La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.

- g) La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.

- h) La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.

- i) La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del Notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o precede de diligencias judiciales o administrativas.

- j) La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.

- k) La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.

- l) Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del Notario, precedidas de las palabras “Ante mí”. Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el Notario firmando por él un testigo, y si fuere varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio Notario fuere el otorgante, pondrá antes de firmar la expresión: “Por mí y ante mí”.

Del artículo anterior se deduce que el notario como profesional del derecho debe saber y cumplir con todos los requisitos legales, cuando hace y autoriza el contrato de compraventa de bien inmueble, para que el registrador no encuentre motivo alguno para hacer la inscripción del inmueble.

El Artículo 30 del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, establece: “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren”. El artículo citado establece claramente que el otorgante en este caso el vendedor de un bien inmueble está obligado hacer constar de manera expresa que

sobre el bien que motiva el acto de contrato existen o no gravámenes o limitaciones que pueden afectar los derechos del vendedor.

5.3. Cumplimiento de los requisitos del contrato de compraventa de bien inmueble

Si el contrato de compraventa de inmueble cumple con todos los requisitos para su inscripción registral tal como lo indica el Código Civil Decreto Ley 106, el Artículo 1127, el cual establece: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contados desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicada, el termino se ampliará en seis días más".

Este artículo fue reformado a través del Artículo 2o, del Decreto Ley número 124-85 de la Jefatura de Estado del 29 de noviembre de 1985. Analizando esta reforma hizo que la inscripción del bien inmueble fuera solicitada por cualquier persona que tenga interés en asegurar su derecho; lo que antes no era así y establece claramente que el registrador no puede de oficio registrarlo, necesita que el interesado se lo pida, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Por esa necesidad de su existencia es lo que se conoce como el principio de rogación. Realmente cualquier persona con interés en que se le inscriba el inmueble y así lógicamente quede registrado el bien inmueble del cual tiene derecho.

Debe tenerse presente que si un contrato de compraventa de bien inmueble ha cumplido con todos los requisitos legales necesarios el registrador de la propiedad de inmuebles hace la inscripción registral correspondiente. Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, con excepción de lo que se indica en el siguiente párrafo.

En este caso, toda persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. La ley sustantiva le permite ese derecho a manera de asegurar ese bien adquirido en forma lícita, mientras el registrador hará toda inscripción, anotación o cancelación.

Claro está que los registradores tienen esa obligación de hacer lo que los interesados les soliciten a excepción de los que los jueces le orden. Es comprensible que el registrador solo puede hacer la inscripción y registro de un bien inmueble a solicitud de los interesados en asegurar un bien inmueble y en otro caso, cuando el juez se lo ordene. Sin excusas lo tiene que hacer.

De lo anterior se puede analizar que el registrador tiene facultades que la misma ley le otorga mientras que cuando le ordena un juez es una obligación que tiene en hacerla. De no cumplir con lo la orden del juez o tribunal, el señor registrador enfrentaría juicio por los delitos de desobediencia e incumplimiento de deberes. Artículos 420 y 419 del Código Penal, Decreto número 17-73, del Congreso de la República de Guatemala.

5.4. Consecuencias que surgen si el notario no cumple con todos los requisitos de la compraventa, para su inscripción

Consecuencias que surgen si el notario autorizante de la compraventa de bien inmueble por error no cumple con los requisitos legales necesarios en el contrato de compraventa de bien inmueble al momento de ser presentado en el registro general de la propiedad da lugar a que no se haga la inscripción de la misma, circunstancia que la ley le faculta al registrador general de la propiedad para indicarle al profesional del derecho los requisitos de los que carece el instrumento público presentado por él al registro en mención, y si no subsana o cumple con los requisitos que le faltaren, el registrador no va a obligar al notario quien autorizó ese documento a que lo haga. Simplemente no hace la inscripción registral.

El Artículo 1128 del citado Código, reformado por el Decreto Ley 124-85 de la Jefatura de Estado, del 29 de noviembre de 1985. Establece lo siguiente: "Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y la fecha de recepción en el Registro, así como en la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción". El citado artículo le faculta al registrador para hacer la inscripción o denegación del documento presentado en dicho registro. Si llena los requisitos de acuerdo a la ley, lo inscribirá sin ninguna duda, de lo contrario lo suspenderá dicha inscripción.

Seguidamente serán anotados en un libro especial para tales efectos y lo que hará saber en forma expresa la hora y la fecha de recepción en el propio documento lo que devolverá al interesado fundamentado en la ley por el cual hizo la suspensión o denegó la misma.

5.5. Problema para el notario, si el registrador le indica en forma parcial los requisitos que adolece el Instrumento para su inscripción.

En el registro actualmente se cree que no hacen la revisión completa del contrato de compraventa de bienes inmuebles cuando este es ingresado al mismo para su inscripción, el cual así debía de ser, lo hacen parcialmente y cuando encuentran o encuentran el primer error de fondo o de forma, suspenden o rechazan dicho instrumento y es devuelto al notario quien autoriza el mismo, para que este subsane dichos errores; subsana dicho error, seguidamente lo reingresa al registro, lo siguen revisando, encuentran el segundo error, otra vez, lo suspenden, así sucesivamente, hay documentos que ingresan tres, cuatro o más veces; lo cual es molesto, porque por cada ingreso se paga a la institución Q.25.00. Por muy comprensiva y sencilla que sea la persona se molesta por el pago que la institución impone. La ley sustantiva le da facultad al registrador para suspender o rechazar el documento que no llene los requisitos legales y necesarios para su inscripción en dicho registro.

Bien; es cierto que la ley le da esas facultades al registrador para suspender o denegar todo instrumento que careciere de requisitos legales y necesarios ¡de acuerdo!

la ley no le indica al registrador para que este le señale al notario los requisitos que le falta del contrato de compraventa de bien inmueble a cumplir, en forma parcial es decir en forma sucesiva, como tampoco de una sola vez, pero en realidad se debe buscar mecanismos para indicar en un solo acto los requisitos que le faltaren al instrumento público que ingresa a la institución con fines registrales, en el presente caso la compraventa del bien inmueble. Si el contrato careciere de varios requisitos para su inscripción muy bien, que el notario cumpla de acuerdo a la ley pero no es correcto que el registrador señale los requisitos a cumplir uno después otro en forma sucesiva.

Debe señalarse todos los requisitos a cumplir de una sola vez, que careciere el mismo. Cómo fuera si en los órganos jurisdiccionales en los tribunales o juzgados los jueces o el juez, en sus resoluciones indicaran los requisitos que le faltaran a la demanda uno, después otro y así sucesivamente y no de una sola vez, sí los mismos faltaren en los memoriales, sin importar que si el abogado o abogados conocieren las leyes o requisitos que debe cumplir el memorial de demanda, porque es un proceso que a través de un buen procedimiento en el registro se llegaría a la inscripción y registro de un bien inmueble y no se vulnere más el principio de prioridad. Etcétera.

El registrador de la propiedad de inmueble debe tomar en cuenta además de las necesidades del usuario, del notario, como de la sociedad en general las siguientes:

- La globalización mundial abarca hasta lo más mínimo en cuanto a la seguridad y certeza jurídica de los bienes inmuebles.

- La necesidad del Estado en recaudar los impuestos por la venta de timbres fiscales y de papel especial para protocolos, en forma más rápida.

El Código Civil, legislación guatemalteca en ninguna parte del mismo indica que lo haga en forma parcial y prohíbe en hacerlo totalmente, el registrador sí puede establecer y señalar los requisitos que carecen en un solo acto, para que estos sean subsanados lo antes posible y realizar la inscripción en el tiempo prudencial, esa es la idea y es lógico que para que sea registrada, tiene que realizarse antes la inscripción del inmueble en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles. Por tanto, lo que es permitido, no es prohibido y lo que no es prohibido, es permitido, realmente es un principio de legalidad activo.

Es comprensible pues, que el notario debe revisar bien el instrumento desde el momento de la elaboración y hasta antes de ingresarlo al registro, por ser responsable del mismo, para que dicho documento no pueda ser rechazado, suspendido o denegado por no cumplir con lo estipulado en la leyes de la materia para dichos fines; o cuando es suspendido por esa institución incluso por escribir mal o faltarle una letra, o no escribir correctamente el nombre, apellido, de una de las partes involucradas que constituyen el contrato o simplemente por no presentar el duplicado del instrumento publico al registro para ser inscrito, como puede ser también por no adherirle o faltarle algún timbre fiscal o notarial de cualquier valor.

5.6 Principios registrales que más se vulneran en el Registro General de la Propiedad

El principio de prioridad en la inscripción registral: en este caso, al no cumplirse se demora, la inscripción del bien inmueble y puede existir la posibilidad, que exista dos o más títulos contradictorios al mismo tiempo, por haberse vendido el bien dos o más veces con diferentes personas (casos que se dan con frecuencia), por lo que este principio tiene como base fundamental la inscripción. Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo primero en derecho y para efectos estrictamente registrales primero en registro primero en derecho. El Artículo 1141 del Código Civil guatemalteco, concuerda muy bien con este principio, porque en la realidad tiene mucha importancia en la actividad registral en Guatemala;

- El principio de celeridad. En el Registro General de la Propiedad no se cumple, a cabalidad en el cumplimiento de esas funciones, sí es cierto que no existe ningún plazo estricto para que el registrador razone los documentos que le son presentados con el fin de revisar y firmarlos por ser él, el indicado y a demás es responsable en hacerlo. En el presente caso, se han olvidado del significado éste principio, que quiere decir con prontitud, en el menor tiempo posible. Es la razón que toda inscripción en el registro está sujeto o supeditada al volumen de trabajo según argumentan, pero lo mejor es pensar que los usuarios y notarios están sujetos a la voluntad del registrador, porque cuando la ley no indica plazo riguroso al registrador general, se estará sometido, a demás de la voluntad de éste,

también a tanta burocracia, la que es enemiga del tiempo, la cual constituye otra razón de la demora en la inscripción y el razonamiento del instrumento público de compraventa en el registro.

- El principio de economía registral, se relaciona con el principio de gratuidad: por tratarse de diferentes hechos que transmiten la seguridad jurídica y es deber del Estado de Guatemala, tutelar y velar por todos los guatemaltecos en cuanto a sus bienes y debido respeto, la seriedad y la seguridad jurídica o sea la garantía de cumplimiento del orden creado en este caso el Registro General de la Propiedad por ser una institución del Estado, la tramitación o gestión de todos los actos registrales no deberían ser onerosos para los usuarios. Porque al final de cuentas es al usuario a quien se le recarga esos pagos.

- El principio de publicidad: desde que se da la inscripción en el Registro General de la Propiedad, nace la publicidad del bien inmueble, es sabido para el público en general. Por publicidad se debe entender un sistema de divulgación y la publicidad se pueden conocer en sus tres aspectos: a) Publicidad material: La que consiste, en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite al registro; b) Publicidad formal: son las que constituyen y emanan de las certificaciones, copias autenticadas o informes del registro; y c) Publicidad frente a terceros. Ésta es, la que está dirigida a terceros, para que todo acto o contrato surta efectos frente a estos, lo que exige que si no hay inscripción en el registro no puede haber ninguna clase de publicidad.



Estos principios citados bastan para ejemplificar en que la inscripción y registro de la compraventa de bien inmueble en Guatemala, no les dan mucha importancia, porque no se cumplen.

En el registro, actualmente se cobran elevados honorarios por realizar la inscripción de un bien inmueble se pagan ciento sesenta y cinco quetzales y por cada rechazo del mismo documento se cancela la cantidad de veinticinco quetzales, entre más rechazos tiene el mismo, más pagos hay que hacer a favor del registro, se deja claro que de ninguna manera se está contra el rechazo del documento, cuando el instrumento público no llena los requisitos para su inscripción registral.

El desacuerdo total es y en verdad causa molestias, es cuando no se le indica al notario responsable del instrumento público de una sola vez, los requisitos que carece el contrato de compraventa de bien inmueble, no obstante el notario sin duda alguna debe saber todos los requisitos al hacer el documento en mención. Que por error le faltó o consignó mal un dato es muy diferente la situación.

5.7. Efectos que le causan al usuario por la demora en la inscripción

- Es lógico que la tardanza de la inscripción en el registro, por incumplimiento de los requisitos de fondo y/o de forma que por cualquier circunstancia no los consignó el notario al momento de la autorizar el instrumento público puede causar problemas al usuario y por el otro lado la demora en el registro general de la propiedad en no

indicar de un solo acto todos los requisitos que debe cumplir el notario autorizante de dicho instrumento público.

En el presente caso, hay dos extremos que pueden llegar a causar situaciones muy críticas, porque pueden cambiar la situación del comprador, debido a que su patrimonio estaría en peligro, es la razón que toda persona o personas que adquieren un bien inmueble en calidad de compra y quiere lo antes posible que sea inscrito para quedar registrado a su nombre, y así proteger y asegurar su patrimonio y lógicamente quizás sea el de su familia.

Pagos innecesarios e injustificables. Los pagos que se hacen cada vez, por el reingreso del documento al registro, se creen que son injustos y perjudican la economía de cada persona que recurre al registro por uno o varios inmuebles realmente le causa molestias, porque él es el más afectado en su economía,

Aun sí el cobro esté reglamentado, es ilógico pagar cada vez que reingrese el mismo documento al registro para su inscripción.

En cuanto al tiempo. En este caso, la pérdida de tiempo perjudica, por estar muy pendiente del caso, del ir y venir muchas veces al registro por el mismo documento pendiente de su inscripción.



5.8. El notario conoce los requisitos de la compraventa de bien inmueble

El notario está consciente que se ha preparado para el ejercicio del qué hacer notarial, en este caso, la compraventa de bien inmueble. El notario no está en contra de la suspensión o rechazo del contrato de compraventa de un bien inmueble en el registro sino en lo que no está de acuerdo es en que se le señale en forma sucesiva los requisitos que le faltan al contrato de compraventa de bien inmueble que por error, no consignó u omitió los datos que son esenciales que son requisitos legales necesarios, que exige la ley, para dicho contrato, lo que quiere el notario es que se le señale de un solo acto, todos los requisitos que por error omitió, o simplemente en el caso de que no haya presentado el duplicado del mismo instrumento. El notario reconoce que ha cometido error al no consignar o cumplir con todos los requisitos que debe contener la escritura pública de compraventa del inmueble. A veces se da cuenta hasta el momento que le es suspendida o denegada la inscripción.

No por gusto el legislador pensó y creyó que el notario como ser humano iba a errar en cualquier momento de autorizar un instrumento público y dejó legislado que sí eso sucediera, podía subsanar los errores y cumplir con esos requisitos legales y necesarios, circunstancias que siempre se dan. Es la razón que para resolver esos casos, el mismo legislador dejó los mecanismos plasmados en la legislación civil guatemalteca. Por lo que es preciso resolver el tema de los bienes inmuebles en cuanto a la inscripción con prioridad para el bien de toda la sociedad guatemalteca.

5.9. Desventajas para el notario al indicarle en forma parcial los errores, que carece el instrumento público para su inscripción

Algunos notarios, sabiendo que al no cumplir con todos los requisitos de fondo o de forma en el contrato de compraventa de bien inmueble para ser inscrito en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles, el registrador tiene la facultad y oportunidad suspender dicha inscripción de ese bien que se desea registrar. Al suceder tal incumplimiento de los requisitos que careciere el instrumento para dicha inscripción, el notario tiene que ser responsable en cumplir con todos los requisitos que debe cumplir no obstante se entiende que lo sabe bien y su deber es observar bien la ley, otra situación es, al no cumplir, se aviene a esperar que el registrador se los señale en forma sucesiva, porque no lo hace de un solo acto, sabiendo que tiene una responsabilidad grande ante su cliente o persona individual o social según el trabajo que está haciendo del cual se ha comprometido.

- El registrador le indicará al notario autorizante del instrumento público registrable en forma sucesiva para que cumpla con los requisitos legales necesarios para que los subsane;
- El interesado y/o notario al recoger el documento en dicho registro, desde ese momento desaparece o se pierde el principio prelación y se pone en peligro el patrimonio del comprador, que tal vez es lo único que ha comprado;

- El notario pierde más tiempo para ese trabajo y siempre estará pendiente y sujeto a la voluntad del registrador y operador
- Pagará más dinero por cada vez que ingrese al registro ese mismo documento.
- El notario se demora para entregar los documentos razonados por el registrador ante su cliente o entidad interesada, porque hay personas jurídicas sociales que a través de su representante legal compran y venden bienes inmuebles. Además incurre en gastos y tiempo innecesarios.

5.10. Beneficios para el notario, al señalarle todos los requisitos de un solo acto

- Si todos los requisitos legales necesarios fueren indicados de una sola vez, por parte del registrador; el notario autorizante de la compraventa de bien inmueble; fueran cumplidos los mismos, lo antes posible, por el profesional por ser de su interés ante su cliente;
- Se concretizaría más rápido los principios de inscripción, prioridad, legalidad, publicidad, porque el trámite de la inscripción de la compraventa de bien inmueble se agilizaría como debe ser;

- El notario hace la entrega del trabajo al usuario o interesado más rápido, y salvaría el compromiso y la responsabilidad en cuanto al trabajo que se le solicita hacer y se ahorra más tiempo, dinero, y molestias;
- Por la prontitud del registrador general de la propiedad, en cuanto a la inscripción del bien inmueble el patrimonio del comprador de dicho bien aseguraría su patrimonio por la certeza y seguridad jurídica.

5.11. Beneficios que se pueden lograr para el Estado y el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, a través del Registro General de la Propiedad de Inmuebles

- En el Registro General de la Propiedad no se le acumularían volúmenes de testimonios de las escrituras de compraventa de bienes inmuebles que ingresan a solicitud de los interesados o los provenientes de los jueces;
- El Estado obtiene más impuestos por la recaudación que se hace a través del registro general de la propiedad, debido a que las inscripciones de contratos de compraventa de bienes inmuebles se haría en menos tiempo; del cual genera más impuesto a favor del Estado por el pago de timbres fiscales;
- El Estado recaudaría más impuestos por la venta de papel especial para protocolos:

- El Colegio de Abogados y Notario de Guatemala, adquiriría más beneficios por los impuestos pagados por los usuarios debido a que los notarios que integran el citado colegio, agilizarían sus labores relacionados con la compraventa de bienes inmuebles en todo el país, con esto se genera más la demanda de timbres notariales;

5.12. Beneficio y economía para el usuario

- El usuario como cualquier persona al ser inscrito en forma rápida y en forma legal la compraventa de bien inmueble, se beneficiaría y por supuesto su familia también, porque aseguraría su patrimonio y de su propia familia, que tal vez es lo único que tenga o tengan;
- El usuario sería beneficiado, porque al notario autorizante de la compraventa del inmueble se le indicaría de una sola vez todos los errores que careciere el documento que presentaría al registro para fines registrales así también no se le perjudicaría su economía, porque únicamente se rechazaría una sola vez, por supuesto el notario subsanaría de una vez todos los requisitos de los que careciere dicho instrumento público inscribible y no se cancelarían más dinero de honorarios, tomando en cuenta que en Guatemala son altos los costos para inscribir un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad.

5.13 El problema principal del notario

- El problema no es porque el registrador de la propiedad de inmuebles rechace, suspenda o deniegue la inscripción de la compraventa del bien inmueble al profesional que autorizó el negocio jurídico, por carecer requisitos legales necesarios del instrumento público, y le indican que previamente a su inscripción deberá cumplir con los mismos.
- El problema es porque no le señalan de una sola vez, todos los requisitos que carece dicho instrumento y que el notario quien autorizó lo subsane. Es necesario que haya armonía entre el registrador de la institución y el notario en este caso, porque el registro sin notarios no sería registro; el registro sin usuarios y notarios no habría actividad registral. Por lo tanto hay razón para que en el registro haya seriedad en todas sus funciones.
- El Preámbulo del Protocolo de Antigua Guatemala suscrito por los representantes de los Registros de la Propiedad de Centro América y Panamá, el 21-10- 1999, dice: Considerando la alta significación e importancia de los Registros de la Propiedad, que son instituciones fundamentales del sistema jurídico para salvaguarda de la seguridad en el tráfico patrimonial y la certeza de las garantías sobre los bienes.”

- En ese considerando del Preámbulo de Antigua Guatemala suscrito por el registrador general de la Propiedad de Inmuebles en Guatemala, Guatemala es parte de ese protocolo, es justo y razonable de que debe haber prioridad y seriedad en cuanto a la inscripción y registro de bienes inmuebles y para este caso, sí se debe indicársele al notario de un solo acto todos los requisitos que carece el instrumento público para su inscripción. No deben existir criterios de operadores sin razón y lógica, todo debe fundamentarse en la ley, eso sería parte de la garantía. Es importante que haya un criterio unificado entre la Comisión Nacional Registral y el registrador ya que éste último es miembro de la comisión y preside la misma. Hay deficiencias en cuanto a la inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala que es un problema serio. La Comisión Nacional Registral debe analizar, disponer y mejorar ese servicio que es tan esencial, en beneficio del usuario, el notario, la sociedad en general y para el propio Estado.

5.14. Proposición y solución del problema

- a) Proposición del problema: que la Comisión Nacional Registral, institución encargada del Registro General de la Propiedad y él registrador que preside dicha comisión deben estudiar el caso, analizar y acordar que sí es necesario hacer la revisión del instrumento de la compraventa y forma total y ordenar que deben indicar a notario autorizante de la compraventa del bien inmueble, de una sola vez, todos los requisitos de fondo y/o de forma cuando adoleciere de los mismos y

cuando cualquier dato o nombre o circunstancia estuvieren relacionados con dicho instrumento.

- Al indicársele al notario de una sola vez todos los requisitos legales necesarios, el trabajo saldría más rápido, menos gasto para el usuario y el notario no se demorara en el cumplimiento de su deber ante sus clientes.

 - Si se señala en forma sucesiva o sea; primero uno, después otro y así sucesivamente, se aleja la credibilidad y la seriedad de el registro como institución, es bueno se concreten conforme los principios de legalidad, prioridad, publicidad, Etcétera.

 - Es importante aprovechar la tecnología al máximo ya que está muy avanzada, y esta es para la agilización de todo trabajo, en la institución pública debería resolverse los asuntos con más rapidez y no habría porque demorarse en la inscripción y anotación de dicho instrumento.
- b) Solución al problema: La solución de la problemática en Guatemala en cuanto a la prioridad que se le debe dar la inscripción y registro de la compraventa de bien inmueble, es en que se le indique al notario, notaria de una sola vez, todos los requisitos legales necesarios que careciere dicho instrumento al momento de ser presentados al Registro General de la Propiedad y dejando esa mala práctica



que en indicar dichos requisitos en forma parcial que se viene haciendo desde 1964 en Guatemala

Como no hay un criterio unificado entre la comisión nacional registral y el registrador que a su vez, preside dicha comisión que por falta de este causan problemas a los notarios y usuarios Es necesario que la comisión nacional registral y el registrador general de la propiedad, unifiquen criterios para el bien de los usuarios de la institución y por naturaleza al propio Estado.

El último capítulo con el cual se cierra este trabajo, es el pequeño aporte, que todo estudiante debe dar al final de su carrera universitaria, con el fin que las autoridades encargadas del registro pongan atención al problema planteado en el presente trabajo de tesis, la Comisión Nacional Registral debe tratar muy en serio el tema investigado, planteado y discutido por el bien y necesidades del notario, usuario y la sociedad que acuden a diario al Registro General de la Propiedad.



CONCLUSIONES

1. El Registro General de la Propiedad fue creado como institución pública con el fin de hacer la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, etcétera. Se analiza que no le da ninguna preferencia a la inscripción de la compraventa de bien inmueble, por tanto no hay seguridad y certeza jurídica de la misma.
2. A la inscripción de la compraventa de bien inmueble en el Registro General de la Propiedad no se le da prioridad e importancia, porque la legislación específica guatemalteca no obliga al registrador a indicar de una vez, todos los requisitos de que carece el contrato para su inscripción, pero tampoco le prohíbe señalarlos de un solo acto. Al no hacerlo no aplica la libertad de acción.
3. El registrador al indicar en forma sucesiva los requisitos de que carece el contrato de compraventa de bien inmueble al notario autorizante, al ser presentado para su inscripción registral, no favorece al notario y al usuario sino realmente los perjudica debido a que retarda la inscripción, hay pérdida de tiempo, se hacen pagos innecesarios, y se perjudica económicamente.
4. No hay unificación de criterios entre el Ministerio de Gobernación y la Comisión Nacional Registral para tratar la prioridad de la inscripción de bien inmueble. Desde 1964, se indica en forma parcial los requisitos legales necesarios, al notario, si el

contrato, carece de los mismos; por lo tanto perjudica al: propio Registro, usuario, notario, Estado y Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, por no percibir recursos económicos a tiempo.

5. No hay norma legal que obligue o prohíba al registrador para señalar parcial o de una sola vez, todos los requisitos que adolece el contrato de compraventa de inmueble para su inscripción por lo que da lugar a que se vulneren los principios de prioridad, celeridad y economía registral. Lo que es primero en tiempo primero en derecho y al retirar el documento suspendido, se pierde dichos principios, afectando al interesado.

RECOMENDACIONES

1. El Registro General de la Propiedad de Inmuebles, al ingresar el contrato de compraventa de bien inmueble, debe tener preferencia para la inscripción y registro, dentro de todos los demás actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, salvaguardar el patrimonio del interesado que ha actuado conforme a la ley y así concretizar la seguridad y certeza jurídicas.
2. Es necesario que en el Registro General de la Propiedad, se dé prioridad a la inscripción del bien inmueble a través de una norma jurídica, reformando el Artículo 1128 del Código Civil guatemalteco, para que el registrador se obligue a indicar un solo acto todos los requisitos que carece el contrato de compraventa de inmueble para dicha inscripción.
3. En el Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles, se deben crear mecanismos de acuerdo a la tecnología para favorecer al usuario, al notario responsable del instrumento público y por supuesto a la sociedad en general. Asimismo, debe determinarse la inscripción de bienes inmuebles como de interés social en tiempo razonable y evitar gastos innecesarios, molestias y no perjudicar más al interesado.
4. Las autoridades encargadas deben unificar criterios con el fin de darle prioridad a la inscripción de compraventa de inmueble, para la seguridad del usuario e indicar de

una sola vez todos los requisitos legales, para lograr obtener beneficios para el propio Registro, usuario, notario, Estado y Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, y así obtener los recursos con prontitud por la venta de timbres.

5. Que el Congreso de la República de Guatemala, modifique el Artículo 1128 del Código Civil Decreto Ley 106, para que el registrador de la propiedad de inmuebles indique de un solo acto los requisitos que carecen el contrato de compraventa de bien inmueble y ya no sean vulnerados los principios de: prioridad, celeridad y economía registral y los demás principios como el de publicidad. Etcétera.



ANEXOS





Anexo A

Ejemplo de compra venta de bien inmueble

Número mil (1000), (compraventa de bien inmueble), en la Ciudad de Guatemala, el uno de marzo del año dos mil doce, ANTE MI: **CATALINO SANTIAGO BÁMACA PÉREZ**, Notario, comparen: por una parte el señor **GABRIEL ANDREÉ VILLAMAR GARCÍA**, quien en lo sucesivo de este acto se le denominará simplemente “el vendedor” de sesenta años de edad, casado, arquitecto, y por la otra parte, la señorita **JOHANA PAMELA GABRIELA VILLAMAR PÉREZ**, que para el presente contrato se denominará simplemente “la compradora”, de veintiún años de edad, soltera, Secretaria Bilingüe; ambos guatemaltecos, y de este domicilio. Los comparecientes se identifican con la cédula de vecindad número de orden A guión Uno (A-1) y registro treinta y siete mil (37,000) y setenta y siete mil (77,000) respectivamente, extendidas por el Alcalde Municipal de Mar Azul, departamento de Guatemala. ambos me aseguran ser de los datos de identificación personales indicados y anotados, y que se encuentran en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por el presente acto comparecen a celebrar **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** expresa el vendedor que es propietario de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles con el número once (11), folio cero once (11) del libro cero uno (01) del departamento de Guatemala, que consiste en un lote de terreno en el que hay construida una casa de habitación, ubicada en la décima avenida cinco guión cero siete (10^a avenida 5-07), de la zona nueve, Residenciales Selva Azul, del Municipio de



Mar Azul, departamento de Guatemala, inmueble cuya extensión, superficie, medidas y colindancias, constan en su primera inscripción de dominio. **SEGUNDA:** manifiesta “el vendedor”, que por el precio de cien mil quetzales (Q.100.000.00), que recibe en este momento de la parte compradora (**Johana Pamela Gabriela Villamar Pérez**), un cheque de caja a su nombre, por dicha cantidad, extendido **por la Gerencia del Banco del Niño, Sociedad Anónima, (BANNISA)**, de fecha uno de abril del año dos mil doce; vende a la señorita **JOHANA PAMELA GABRIELA VILLAMAR PÉREZ**, la finca descrita en la cláusula anterior del presente instrumento, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a la misma. Por advertencia que le hace el Notario, así como de los alcances legales de esta declaración, el vendedor expresa que el bien inmueble objeto del presente contrato está totalmente libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones que puedan afectar los intereses de la compradora. **TERCERA:** por su parte la compradora, manifiesta en los términos relacionados que acepta la venta del inmueble urbano identificado en éste contrato que se le hace. Yo el notario Doy fe: a) que lo escrito me fue expuesto y de su contenido; b) de tener a la vista los documentos (cédulas de vecindad) con los que se identificaron los comparecientes y el título de propiedad del vendedor que consiste en el primer testimonio razonado por el registrador general del Registro General de la Propiedad, de la escritura pública número cien (100), autorizada por el Notario **Déreck Andreé Montenegro Pérez**, en esta ciudad, el uno de mayo del año dos mil; c) de advertir a los otorgantes los efectos legales del presente contrato y el deber de pagar el impuesto al valor agregado, la obligación de dar los avisos de traspaso donde corresponde, así como de la obligación de presentar el testimonio del presente

instrumento para su inscripción en el Registro General de la Propiedad de la zona central; d) de que por mandato legal y designación de los comparecientes les leí íntegramente lo escrito, y que concluida la lectura por el infrascrito Notario, cada uno de los comparecientes lo leyó íntegramente por sí mismo e impuestos de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman. La parte vendedora objeto del presente contrato indica que además de firmar este instrumento legal para su validez, que es su voluntad dejar la impresión dactilar del dedo pulgar de su mano derecha, ya que ninguna ley se lo prohíbe para hacerlo.

f)

f)

Ante mí:



ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITA PUBLICA NUMERO: MIL (1000), autorizada en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, el uno de marzo de dos mil doce, por el infrascrito notario. y que para entregar a la señorita **JOHANA PAMELA GABRIELA VILLAMAR PÉREZ,** el cual numero, sello y firma en tres hojas, siendo las dos primeras de papel especial de fotocopia, más la tercera que es la presente, a la cual se le adhieren ciento veinte timbres fiscales del valor de cien quetzales (Q.100.00) cada uno, con números de registros: un mil ciento uno al un mil doscientos veinte (1001 al 1120), haciendo un monto total de doce mil (Q.12,000.00), monto total de los impuestos que gravan el presente contrato. Testimonio que se extiende de conformidad con el Artículo 67 inciso b) del Código de Notariado. En la ciudad de Guatemala, cinco de marzo del dos mil doce.

Firma del notario.



Anexo B

Ante Proyecto de Ley

DECRETO NÚMERO ____-____-____

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la legislación actual, no responde a la celeridad y procedimiento en el Registro General de la Propiedad, en virtud de que el Registrador general no señala de una sola vez los requisitos legales y necesarios en el contrato de compra venta de bien inmueble, lo conlleva a elaborar o bien realizar una regulación.

CONSIDERANDO:

Que es preciso iniciar una iniciativa de Ley y reformar el artículo 1128 del Código Civil, dentro del cual se debe establecer un procedimiento idóneo y adecuado donde se señale de una sola vez los requisitos legales y necesarios en el contrato de compra venta de bien inmueble idóneo para su aplicación.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República.

DECRETA:

REFORMA DEL ARTÍCULO 1128 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DECRETO LEY 106

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 1128 del Código Civil, Decreto Ley número 106, queda así:



Artículo 1128, Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y la fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Al ser suspendida la inscripción del documento de compraventa de bien inmueble por adolecer de algunos requisitos legales necesarios, el Registrador general de la Propiedad al devolver dicho documento, debe dar a conocer al notario que autorizó el contrato, en un solo acto y de una sola vez, todos los requisitos necesarios que faltaren y no hacerlo en forma sucesiva, para que estos sean subsanados a la brevedad posible por el notario autorizante, para no dejar sin efecto el principio de prelación en la inscripción del bien inmueble y los demás documentos inscribibles..

ARTICULO 2. Vigencia. El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

Comuníquese:

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO, PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA ALOS ____ DEL MES DE ____ DEL DOS MIL DOCE.

PRESIDENTE

SECRETARIO

BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria Guatemalteca, derecho registral**. 3t.; 3ª. ed.; Editorial Estudiantil Fénix. Universidad de San Carlos de Guatemala, 2007.
- Asociación de Amigos del País, **Fundación para la cultura y el desarrollo Diccionario histórico bibliográfico de Guatemala**. 1ª. Edición, 2004.
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Argentina. Ed. Heliasta S.R.L., actualizada, corregida y aumentada, 1993.
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina. Ed. Heliasta S.R.L., actualizada, corregida y aumentada, 1985.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Edición 7ª. Ed. Porrúa, S. A., México, 1983.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Editorial Porrúa, S.A., Edición decimotercera México, 1995.
- CASSIO Y CORRAL, Alfonso. **Instrumento de derecho hipotecario**. Barcelona España. Editorial Boch, 3ª Edición, 1956.
- CINDER-Internet su página es: dirección del sitio web [Http://Cinder.registradores.Org/](http://Cinder.registradores.Org/). (Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER) consulta 22/05/2,011
- Compendio de documentación registral. Registro general de la Propiedad. Guía No. 1, Gestión 2004-2008, Guatemala, (s/e).
- COUTURE, Eduardo de J. **Fundamentos de derecho procesal civil**. Editorial Nacional, S.A., México D.F. 13, 1984.
- DIAZ, Ruy. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Editorial Ruy Díaz. Argentina. 2004.
- Enciclopedia universal ilustrada europeo-americana, Etimologías**. T. XLVII. Espasa Calpe, S. A., Printed in Spain Madrid, 1922, Rios Rosas 26.
- GARCÍA CONI, Raúl R. y Frontini A. **Derecho registral aplicado, compendio dedocumentación registral**. / Guía de Calificación Registral N0. 13, Registro General de la Propiedad, Gestión 2,004-2,008, Guatemala.

Hijos de J. Espasa. Editores, Barcelona. **Diccionario. Enciclopedia universal ilustrada-europea-americana etimología.** T.L., propiedad de Copyright. Brt 50 Ref. F. Reuz, Barcelona España, 1923.

MUÑOZ, Nery Roberto. **La Forma notarial en el negocio jurídico escrituras públicas.** 1ª Edición, Ed. Talleres de C. & J. Guatemala, 2001.

Protocolo de Antigua Guatemala. Suscrito y firmado por Representantes de los Registros de la Propiedad de Centro América y Panamá el 21-10-1999.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 3ª edición; Editorial Pirámide S.A., Buenos Aires, Argentina, 1999.

Registro General de la Propiedad. **Info@rgp.Org.gt.** Consulta 25/04/2,011.

Revista del Registro General de la Propiedad. Guatemala, (s.e), 1997.

Revista del Registro General de la Propiedad, **Un Salto Histórico del Siglo XIX al Siglo XXI. Años 1996 al 2000.** Guatemala, (s. e.), número 1877.

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

ROCA SASTRE, Ramón María. Citado por Luis Carral y de Teresa. **Ob. Cit.**

SALVAT. **Diccionario enciclopédico popular ilustrado inventario del saber humano.** Tomo VIII, España Salvat y C. S. en C. Editado en Barcelona, España, (s.f.).

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

Legislación:

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107, del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. 1963.

Código Penal. Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, 1973.



Ley del Organismo Ejecutivo. del Decreto 114-97 del Congreso de la República de Guatemala, 1997.

Arancel General para los Registradores de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 325-2005, del Presidente de la República de Guatemala, 1996.

