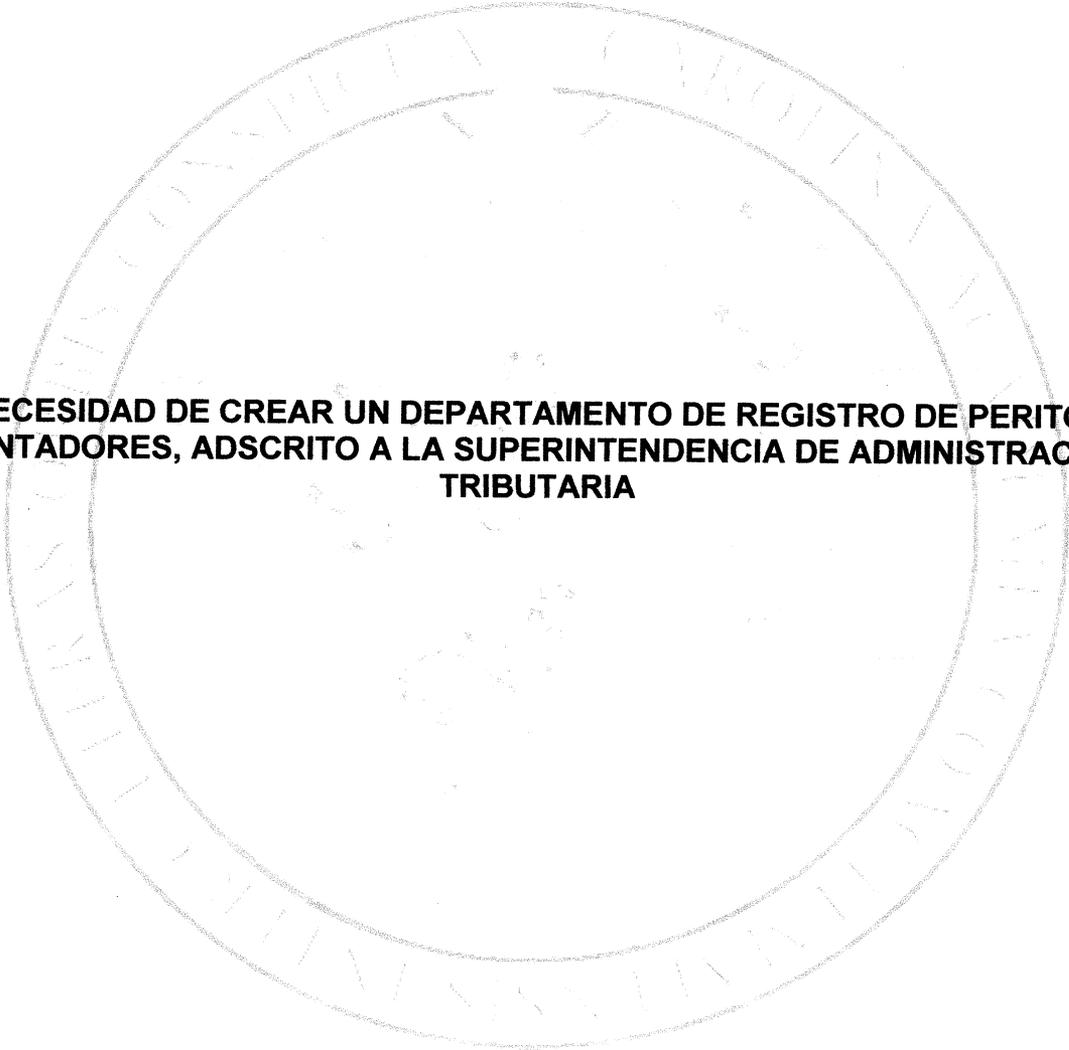


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**NECESIDAD DE CREAR UN DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE PERITOS  
CONTADORES, ADSCRITO A LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN  
TRIBUTARIA**

**EDGAR ESTUARDO CARRILLO DÍAZ**

**GUATEMALA, MARZO DE 2017**

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

**NECESIDAD DE CREAR UN DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE PERITOS  
CONTADORES, ADSCRITO A LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN  
TRIBUTARIA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EDGAR ESTUARDO CARRILLO DÍAZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, marzo de 2017**

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

DECANO:	Lic. Gustavo Bonilla
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 Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Héctor René Granados Figueroa
Secretario:	Licda. Adela Lorena Pineda Herrera
Vocal:	Lic. Roxana Elizabeth Alarcón Monzón

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez
Secretario:	Licda. Heidy Yohanna Argueta Pérez
Vocal:	Lic. Carlos Erick Ortiz Gómez

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



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
PRIMER NIVEL EDIFICIO 3-6

REPOSICIÓN POR: Extravió  
FECHA DE REPOSICIÓN: 01/02/2017



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 10 de marzo del año 2016

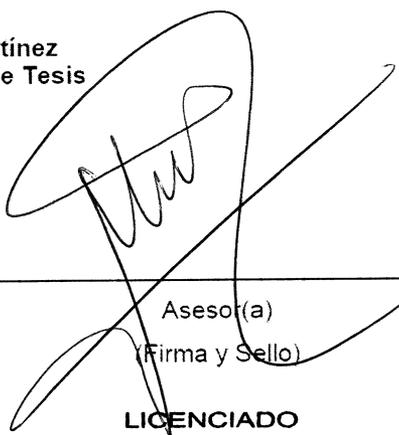
Atentamente pase al (a) profesional **MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **EDGAR ESTUARDO CARRILLO DÍAZ**, con carné 200718799 intitulado **NECESIDAD DE CREAR UN DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE PERITOS CONTADORES, ADSCRITO A LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**. Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

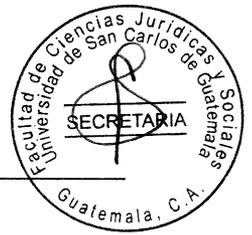
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción: 06 / 06 / 2016

(f)   
Aseso(a)  
(Firma y Sello)  
**LICENCIADO**  
**MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



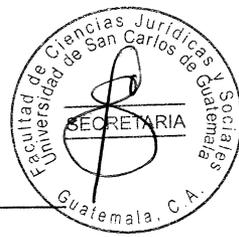
Guatemala, 4 de octubre de 2016.

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de la resolución de ese Decanato, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller **EDGAR ESTUARDO CARRILLO DÍAZ**, con número de carné **200718799**, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **“NECESIDAD DE CREAR UN DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE PERITOS CONTADORES, ADSCRITO A LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA”**. Derivado del asesoramiento, se arriba a las siguientes conclusiones:

- I. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO DE LA TESIS:** El asesorado efectuó una investigación seria y consiente, sobre un tema importante que constituye una problemática social, legal y actual, apegado a la realidad.
- II. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS UTILIZADAS:** El asesorado alcanzó de manera satisfactoria los resultados previstos en su plan de investigación, lo cual demuestra con un trabajo investigativo de contenido claro y científico, derivado de la utilización de métodos analíticos, deductivos, históricos, científicos; sustentados en técnicas bibliográficas y documentales.
- III. **REDACCIÓN:** En la redacción se efectuaron algunas correcciones mínimas, a efecto de enlazar de mejor manera uno y otro tema, y depurar la semántica del contenido.
- IV. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA:** La tesis investigó el tema, respecto a la necesidad de crear un departamento de registro de peritos contadores, adscrito a la Superintendencia de Administración Tributaria.
- V. **CONCLUSIÓN DISCURSIVA:** El resultado de la tesis es la consideración del problema que según el derecho registral es necesario crear el registro de peritos contadores con principios propios, y que esté a cargo de la Superintendencia de Administración Tributaria.

*Lic. Marvin Vinicio Hernández Hernández*  
*Abogado y Notario*  
*Dirección: Diagonal 6 12-42 torre I, nivel 4 oficina 404. Edificio desing center.*  
*Ciudad de Guatemala, Guatemala*



- VI. **BIBLIOGRAFÍA:** La bibliografía utilizada fue la adecuada, pues tiene relación directa con el tema y la misma es contemporánea y producida por autores que gozan de amplio reconocimiento en la materia.

Por los motivos expuestos, luego de un análisis profesional e imparcial del trabajo de investigación y debido que no poseo parentesco con el asesorado, considero que el trabajo de tesis elaborado por el sustentante cumple todos los presupuestos establecidos en el reglamento de mérito, principalmente en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; motivo por el cual emito dictamen **FAVORABLE**, a efecto de que se continúe con el tratamiento respectivo.

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

**Lic. MARVIN VINICIO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**  
**ASESOR**  
**Colegiado No. 8241**  
**Teléfono: 57986240**

LICENCIADO  
MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 22 de febrero de 2017.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante EDGAR ESTUARDO CARRILLO DÍAZ, titulado NECESIDAD DE CREAR UN DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE PERITOS CONTADORES, ADSCRITO A LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.






## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por bendecirme con vida, salud, sabiduría y permitirme alcanzar esta meta tan anhelada.
- A MIS PADRES:** Edgar Armando Carrillo Gaitán y Maritza Díaz Corado, por su incondicional apoyo, paciencia, y sabios consejos, al guiarme en los pasos de mi existencia y haber formado en mí un hombre de bien.
- A MIS HERMANOS Y HERMANA:** Josué Oswaldo, Gerardo Alfonso, Nery Alejandro, Daniel Armando y Maritza Lisbeth, quienes me han dado su apoyo y cariño fraternal.
- A MI FAMILIA:** Quienes me han dado y me dan su cariño y consejos, compartiendo su carisma y solidaridad en todo momento de mi vida.
- Y:** A las personas con quienes he compartido mi vida y con las personas que he perseverado en la búsqueda de mis sueños.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme las puertas en tan gloriosa casa de estudios.



## PRESENTACIÓN

El presente documento representa a manera simplificada una investigación científica, siguiendo un orden cronológico y analítico del origen y evolución de la rama autónoma del derecho registral. El contenido de este trabajo pertenece a la rama del derecho registral y está conformado con una gama doctrinaria de autores especializados en el derecho registral, quienes han profundizado oportunamente esta materia, sirviendo de base para la realización de esta obra.

Tratando de explicar porque es necesaria la implementación y evolución de esta rama del Derecho, siendo útil y necesario analizar de manera lógica la legislación guatemalteca en relación a los peritos contadores.

La investigación es de tipo cualitativo, en base a características del derecho registral y la legislación del perito contador en la República de Guatemala y se realizó en la ciudad de Guatemala dentro del periodo del año 2009 al año 2013. El objeto de estudio fue establecer la necesidad de crear un Departamento de Registro de Peritos Contadores y el sujeto de estudio fueron los peritos contadores.

Este trabajo de investigación contiene como aporte académico la comprobación de la autonomía del derecho registral y de la necesidad que existe conforme a la evolución de la sociedad de crear nuevos registros, lo cual es viable para un mejor desarrollo.



## HIPÓTESIS

Actualmente el Registro de Peritos Contadores es el Número de Identificación Tributaria el cual fue creado a través de la Ley del Registro Tributario Unificado como un número de control de contribuyentes y no como un Registro Público de Contadores.

La variable dependiente de la presente investigación se concreta en la modificación de las normas que rigen al perito contador, la cual se originó a través del Acuerdo Directorio 8-2010 de la Superintendencia de Administración Tributaria, uno de los cambios importantes a resaltar fue la modificación del registro de los peritos contadores y el nuevo carné de identificación sin fotografía, lo cual tuvo como variable dependiente que muchos contadores no actualizaran su registro y se opusieran al nuevo número de registro asignado, debido al derecho adquirido del registro anterior y por el uso del sello de identificación de su registro.

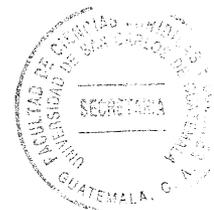
Por lo tanto es necesario que exista un Departamento de Registro de Peritos Contadores adscrito a la Superintendencia de Administración Tributaria como institución competente en materia tributaria, para que exista una unidad específica que ejercite nuevos y modernos medios de control más eficaces creando figuras jurídicas que se adapten a la realidad.



## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

En el desarrollo de la investigación se pudo comprobar que efectivamente a través del derecho registral como rama autónoma se han creado diversos tipos de registro públicos, no solo como un sistema numérico de control sino como un departamento u oficina pública. El ejercicio de la carrera profesional del perito contador a nivel diversificado ha sido menospreciada y ha quedado en desuso la normativa que rige a estos profesionales, todo esto comprobado dentro del desarrollo del trabajo de investigación.

La hipótesis se pudo comprobar a través del método analítico, que consiste en el análisis e interpretación de la legislación guatemalteca que regula las normas y disposiciones actuales con relación al Perito Contador. Utilizando también el método sistemático resumiendo lo más importante de lo fundado en doctrina. Siendo indispensable el método deductivo en el sentido que se parte de ideas generales para concluir y formar un propio criterio.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Antecedentes históricos del derecho registral.....	1
1.2. Registro y publicidad.....	5
1.2.1. Publicidad.....	5
1.2.2. Registro.....	9
1.3. Derecho registral.....	11
1.4. Relación del derecho registral con otras ramas del derecho.....	12
1.4.1. Derecho civil.....	13
1.4.2. Derecho notarial.....	13
1.4.3. Derecho mercantil.....	14
1.4.4. Derecho administrativo.....	14
1.4.5. Derecho procesal.....	15
1.5. Principios del derecho registral.....	16
1.5.1. Principio de publicidad registral.....	17
1.5.2. Principio registral de inscripción.....	17
1.5.3. Principio de especialidad.....	18
1.5.4. Principio de consentimiento.....	19
1.5.5. Principio de tracto sucesivo.....	20
1.5.6. Principio de rogación registral.....	22
1.5.7. Principio de prioridad registral.....	22
1.5.8. Principio de legalidad.....	24
1.5.9. Principio de presunción de exactitud registral.....	26
1.6. Sistemas registrales.....	28
1.6.1. Sistema registral sustantivo.....	29



	<b>Pág.</b>
1.6.2. Sistema registral constitutivo.....	30
1.6.3. Sistema registral declarativo.....	31

## **CAPÍTULO II**

2. El derecho registral en Guatemala y los registros públicos.....	33
2.1. Derecho registral en Guatemala.....	33
2.2. Sistemas registrales que adopta Guatemala.....	33
2.3. Registros públicos en Guatemala.....	35
2.3.1. Registro de Ciudadanos.....	35
2.3.2. Registro de Personas Jurídicas.....	36
2.3.3. Registro Nacional de las Personas.....	37
2.3.4. Registro General de la Propiedad.....	40
2.3.5. Registro de testamentos y donaciones por causa de muerte.....	42
2.3.6. Registro de Procesos Sucesorios.....	42
2.3.7. Dirección de catastro de bienes inmuebles.....	44
2.3.8. Registro de Información Catastral.....	45
2.3.9. Registro Mercantil General de la República de Guatemala.....	48
2.3.10. Registro Electrónico de Poderes.....	49
2.3.11. Registro Electrónico de Notarios.....	50
2.3.12. Registro de Propiedad Intelectual.....	51
2.3.13. Registro de Garantías Mobiliarias.....	53
2.3.14. Registro de Mercado de Valores.....	54
2.3.15. Registro de Aeronáutica Civil.....	55
2.3.16. Registro Tributario Unificado.....	56

## **CAPÍTULO III**

3. Derecho comparado.....	59
3.1. Derecho registral en Perú.....	59



	<b>Pág.</b>
3.2. Derecho registral en México.....	60
3.3. Derecho registral en Argentina.....	62
3.4. Derecho registral en Estados Unidos.....	66

## CAPÍTULO IV

4. Necesidad de crear un departamento de Registro de Peritos Contadores, adscritos a la Superintendencia de Administración Tributaria.....	71
4.1. Análisis de la legislación guatemalteca con relación al Registro del Perito Contador.....	76
4.2. Requisitos habilitantes del Perito Contador en Guatemala.....	80
4.3. Responsabilidades de los Peritos Contadores en Guatemala.....	82
4.4. Necesidad de crear un departamento de Registro de Peritos Contadores.....	84
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>85</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>87</b>

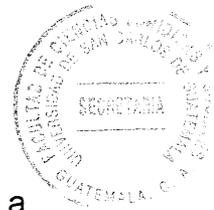


## INTRODUCCIÓN

Los profesionales de las ciencias contables, actualmente están sujetos al cumplimiento de normas que rigen un registro como un control y no como un Registro Público, que pretende en sentido general a especializar cierta área de acuerdo al progreso social, cultural y estado pleno de Derecho. Inicialmente el Registro de Peritos Contadores, como oficina pública encargada del control de las actividades profesionales de los Contadores fue creado por del Decreto Ley 229 en 1964, órgano dependiente de la Dirección General de Rentas Internas y que actualmente se conoce como Superintendencia de Administración Tributaria. Sin embargo actualmente el registro que tiene la Superintendencia de Administración Tributaria es considerado como un número de control, no como Registro Público.

En la actualidad los peritos contadores se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto Gubernativo 2450 creado en el periodo de Gobierno de Jorge Ubico en 1940, el cual entró en vigencia el 26 de octubre de 1940 y por el Acuerdo Directorio 8-2010 de la Superintendencia de Administración Tributaria, normas que no van acorde a la evolución y desarrollo de las actividades de los Peritos Contadores, en virtud que actualmente existe un número de registro de contadores en el cual la SAT para ejercer un nuevo mecanismo de control lo unifico con el Número de Identificación Tributaria.

El objetivo general del presente trabajo de investigación fue determinar la necesidad de crear un Departamento de Registro de Contadores, adscrito a la Superintendencia de Administración Tributaria, objetivo que se logró alcanzar.



La hipótesis se enmarcó sobre las modificaciones de las normas jurídicas que rigen a los peritos contadores, las cuales confunden en cuanto a que es un registro numérico y un Registro Público. La hipótesis se logró alcanzar positivamente ya que se demostró que a través del derecho registral es viable crear un departamento de registro de peritos contadores, adscrito a la Superintendencia de Administración Tributaria.

La presente obra se desarrolla en cuatro capítulos. El capítulo uno contiene esencialmente los antecedentes y acepciones que dieron origen al desarrollo y autonomía del derecho registral, abarcando la relación con otras ramas del derecho, sus principios y sistemas registrales; en el capítulo dos, se hizo un análisis del derecho registral de otros países; el capítulo tres, comprende de manera concreta el derecho registral en Guatemala y los más importantes registros públicos en Guatemala; y el capítulo cuatro, sintetiza un análisis sobre la legislación guatemalteca en relación al perito contador, los requisitos habilitantes para el ejercicio de la profesión y responsabilidades, concluyendo con la comprobación de la necesidad de crear el departamento de registro de peritos contadores.

Para desarrollar el contenido de investigación se utilizó el método analítico, el sistemático, y el deductivo. También se utilizó la técnica bibliográfica.

Culminando esta obra en que el derecho registral resalta su importancia para producir cognoscibilidad al tener la noción del porque crear un registro, sirviendo de base la publicidad registral, la cual es la base de los hechos jurídicos históricos de la sociedad.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho registral

El derecho registral es una rama del derecho, ubicada dentro de la clasificación tradicional del derecho público. Rama del derecho que está conformada por el conjunto de principios, doctrinas y normas jurídicas que regulan a los órganos registrales y los actos o hechos jurídicos según su naturaleza.

#### 1.1. Antecedentes históricos del derecho registral

En la medida que la sociedad evoluciona surgen nuevas necesidades para garantizar la certeza jurídica de las relaciones entre los particulares o entre particulares y el propio Estado, a través de diferentes métodos. Acotando las civilizaciones que enmarcan hoy por hoy el presente de la sociedad, es necesario inmiscuirme brevemente en Roma y Alemania, tal como señala la historia del derecho registral. La publicidad de los actos, documentos o derechos que requieren de formalismos persiguiendo en ese sentido como fin la seguridad jurídica del titular de un asiento inscrito, frente a terceros. Luis Carral y De Teresa, “la Publicidad Registral no existió en Roma. La Publicidad Registral es creación germánica”.<sup>1</sup>

En Roma se manifestaron signos de expresión de la publicidad registral, por medio de actos o ceremonias solemnes, que involucraban una serie de formas y formalidades en

---

<sup>1</sup> Carral y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 221.

relación a los modos derivativos de adquirir la propiedad de las cosas o bienes: “La “Mancipatio” existía únicamente respecto de las “Res Mancipi”, no importando que se tratase de bienes muebles o de bienes inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren”.<sup>2</sup>

En la “mancipatio” el adquirente obtenía la propiedad del transferente en presencia de cinco testigos que debían ser ciudadanos romanos y púberes y de una sexta persona, el “librepens” o agente público, el que iba a adquirir la propiedad primero pronunciaba las palabras rituales, ponía su mano sobre la cosa que simbolizaba el acto y golpeaba la balanza sostenida por el “librepens”.<sup>3</sup>

“La “in iure cessio” se diferenciaba a la “mancipatio”, porque esta servía para transmitir la propiedad de cosas Mancipables y no Mancipables. Consistía en un proceso judicial de reivindicación, el cual era prácticamente simulado por el demandante en su calidad de adquirente y el demandado como transmitente, allanándose este último sobre las pretensiones del demandante, transmitiendo la propiedad prescindiendo de la naturaleza y validez del negocio causal, que podía ser una compraventa, donación...”<sup>4</sup>

“Posteriormente aparece la “traditio”, que era la entrega de una cosa con la intención de transmitir la propiedad de la misma, en virtud de justa causa”.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> **Ibíd.**

<sup>3</sup> Alveño Hernández, Marco Aurelio y Luis Ranferi Díaz Menchú. **Apuntes de derecho romano**. Pág. 133.

<sup>4</sup> **Ibíd.** Pág. 134.

<sup>5</sup> **Ibíd.**



Estas formas primitivas romanas de adquirir la propiedad coexistieron unas con otras, desapareciendo en la Época Clásica. En conclusión se adoptó la tesis que: “en Roma no hay publicidad, ni menos existe el registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles”.<sup>6</sup>

El derecho germánico en su época primitiva tuvo instituciones similares a la “Mancipatio” y a la “In jure cessio”, correspondiendo el nombre a la primera como el Thinx, y a la segunda, la Auflassung.

El autor Luis Carral y de Teresa: “los germanos en la época primitiva distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. El Thinx era una forma solemne de transmitir los inmuebles, ante una asamblea popular o consejo comunal, presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, quedando investido de la titularidad de la cosa. Simultáneamente a la anterior, existe otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la in jure cessio. Es la entrega (auflassung) de la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (resignatio, dévest), y el juez proclama la investidura (auflassung, veste). Ambas fórmulas (thinx y auflassung) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en

---

<sup>6</sup> Carral y De Teresa. **Op. Cit.** Pág. 222.

los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registración”.<sup>7</sup>

“Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad; pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del Do. Romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y en el siglo XVII, en Prusia, se restaura el antiguo sistema, que queda definitivamente vigente con el Código Civil de 1896, que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradia la luz a todas partes, pues por ejemplo, nosotros, no podríamos tener el régimen adoptado en nuestras leyes si no fuese a la vigorosa influencia del Derecho Registral Alemán, que nos ha llegado a través de España”.<sup>8</sup> En ese sentido, la historia señala que la publicidad registral se originó en Alemania, aunque no se conocen los detalles de los formalismos, sin embargo subsisten los vestigios de la publicidad registral, aunque predominaron variadas formas de publicidad romana estas no satisfacían las necesidades, pues a diario se vendían inmuebles grabados con derechos reales. Fue preciso cambiar y adaptar la perfección técnica que los jueces admiraban del derecho romano, iniciándose un nuevo sistema que puso fin a la clandestinidad, recibiendo impulsos y refuerzos, poniendo límites a la mala fe y protegiendo los derechos legítimos del propietario.

---

<sup>7</sup> *Ibíd.*

<sup>8</sup> *Ibíd.* Pág. 224.



## 1.2. Registro y publicidad

“El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta”.<sup>9</sup> En ese sentido el origen del registro por un extremo sostiene la finalidad administrativa y por otro la publicidad, siendo la segunda finalidad la que será objeto de estudio, explicando brevemente la definición de la palabra registro. Manuel Ossorio define como registro público a: “Cualquiera de las oficinas públicas en que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación con sus atribuciones”<sup>10</sup>, no haciendo alusión específicamente a una materia en especial.

Es válido mencionar que el registro y la publicidad son complementarios, ya que uno no puede subsistir sin el otro, por lo cual mencionare en primer lugar la publicidad y en segundo el registro:

### 1.2.1. Publicidad

“Cuando hablamos de publicidad debemos hacer referencia a tres elementos: por un lado, aquello que se quiere dar a conocer; por el otro, los destinatarios de aquella y, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de los destinatarios. Lo que se quiere dar a publicidad son hechos, tomando este concepto en

<sup>9</sup> Carral y de Teresa. **Op. Cit.** Pág. 215.

<sup>10</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 826.



sentido amplio; los destinatarios son personas, y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto. En ese enfoque, la noción de publicidad puede ser entendida desde un punto de vista amplio o sólo restringida a la publicidad jurídica que es el objeto de nuestro estudio”.<sup>11</sup>

Los límites configuran de forma profunda al propio registro, “pues representa la identidad y proyección espiritual del hombre, cuya vida y libertad son anteriores a la organización del Estado, y a las que el Estado debe servir. Su segundo límite predica que el principio básico de justicia y legitimidad del sistema registral es que su eficacia se tiene que ajustar a los presupuestos técnicos de los que parte”.<sup>12</sup>

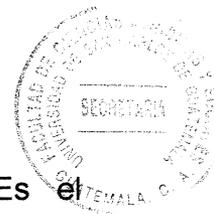
En ese entorno, la publicidad ayuda a explicar el sentido de un asiento, generador de derechos y obligaciones atendiendo a la materia del registro que se trate, pudiendo existir tantos registros como ramas del derecho. Por lo general la mayoría de autores de la doctrina del derecho registral nos refieren al Registro de la Propiedad, pero no es absolutamente válido desde el punto de vista que pueden crearse tantos registros como necesidades de sistematización y control se requieran para los diferentes actos y hechos que el hombre necesite conforme a su desarrollo y relaciones en sociedad. Por lo cual la publicidad nos ayuda a concebir y explicar un derecho.

López de Zavalía citado por Américo Atilio Cornejo, señala que la publicidad puede ser enfocada desde tres ángulos: como “cognoscibilidad, como actividad y como medio.

---

<sup>11</sup> Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral**. Pág. 1.

<sup>12</sup> Amado Ramírez, Elizabeth. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 7.



Como cognoscibilidad no es conocimiento sino posibilidad de conocer. Es el conocimiento puesto a disposición del público; debe ser permanente, puede ser extraída en cualquier momento; y general, destinada al público. Esa cognoscibilidad está referida a hechos, en sentido amplio, y se produce en base a una declaración señalativa hecha por el órgano competente. Sobre esos presupuestos define a la publicidad como la cognoscibilidad de hechos en base a una declaración señalativa del órgano competente, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley.<sup>13</sup>

La publicidad jurídica registral es una actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento, tal y como lo expresa Hernández Gil, citado por Américo Atilio Cornejo. Por lo cual la publicidad consiste en un estado de divulgación al interesado o ante terceros, de acontecimientos que producen cognoscibilidad. En otras palabras equivale a la información respaldada por un órgano registral, tutelando los derechos incorporados en un asiento registral y que además produce seguridad en el tráfico jurídico.

Es conveniente distinguir que no es en si la formalidad del acto o hecho jurídico que se tutela, sino por el contrario la formalidad es una forma que adopta la investidura jurídica de un acto o hecho, que a través de la técnica legislativa se establece una tutela especial sobre la base de la apariencia. Consignando por medio de órganos públicos registrales la publicidad amparada en el derecho.

---

<sup>13</sup> **Ibíd.** Pág. 2 y 3.



Según Luis Moisset de Espanés, citado por Mayobanex W. Calvay Odar, bachiller en derecho por la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, “la publicidad que brindan los Registros Públicos se divide en publicidad material y publicidad formal. Esta clasificación de la publicidad en material y formal, ha sido esbozada posiblemente por la doctrina germánica. Así la exhibición de los libros del Registro, los informes y los certificados, en cuanto son herramientas de la publicidad, integran la llamada publicidad formal; y en cuanto producen un efecto sustantivo (como la prioridad o la oponibilidad) son parte de la publicidad material”.<sup>14</sup>

Asimismo a la publicidad formal “se le denomina publicidad procesal o informativa del contenido en libros”<sup>15</sup>, en otras palabras es formal por existir una forma de acceder a la información que consta en un registro, la cual tiene derecho de consultar cualquier persona o tercero interesado. Por lo que la publicidad material, se alcanza a través de la publicidad formal.

En ese sentido el doctor Cornejo encuadra la publicidad registral en “aquella publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro”.<sup>16</sup> Concordando con el autor citado, la publicidad es para algunos siempre registral y para otros, en cambio la publicidad jurídica resulta ser o no según el medio utilizado es decir si esa publicidad es obtenida o no de un registro.

---

<sup>14</sup> Calvay Odar, Mayobanex Wilfredo. **IUS Revista de investigación de la facultad de derecho –Doctrina.** Pág. 4.

<sup>15</sup> **Ibid.** Pág. 6

<sup>16</sup> Cornejo. **Op. Cit.** Pág. 6.



## 1.2.2. Registro

“El vocablo registro, tiene su origen en latín *registum*, singular de *regesta*, -orum, en sus acepciones modernas refiere a la acción y efecto de registrar; al lugar desde donde se puede registrar o ver algo; a un padrón y matrícula; al protocolo del notario o registrador; al lugar y oficina en donde se registra; también, en las diversas dependencias de la administración pública, señala al departamento especial donde se entrega, anota y registra la documentación referente a ellas; se refiere al asiento que queda de lo que se registra; a la cédula o albalá en que consta haberse registrado algo; y por último, al libro, a manera de índice, donde se apuntan noticias o datos.”<sup>17</sup>

“La multiplicidad de significados complica la comprensión de la palabra; sin embargo, la etimología *res gestae*, en el bajo latín medieval significa explicación de hechos acontecidos, aunque la traducción más exacta es hazañas, o sea, las cosas que hace uno. Como se advierte los usos modernos de la palabra ignoran la idea de acción que está presente en su significado antiguo. Existe otro sentido de registro, el normativo, donde se entiende como normas que se refieren a la publicidad de los derechos...”<sup>18</sup>

Desde una perspectiva amplia se puede decir que el vocablo registro difiere en dos aspectos característicos que hacen limitado el conocimiento del significado, al extremo de poder percibir y adaptar los significados de acuerdo al entorno o contexto según las directrices que entrañan el conocimiento, en otras palabras lo que se desconoce

<sup>17</sup> <http://dle.rae.es/?id=Vj40asb>. (Consultado: 09 de marzo de 2016).

<sup>18</sup> Márquez, Daniel. **Memoria del congreso internacional de derecho registral – del 24 al 26 de marzo de 2010**. Pág. 3.



muchas veces se enlaza con las particularidades que forman una idea global acerca de un tema, a partir de las fuentes consultadas y el medio utilizado. Identificando tales extremos por un lado se define al registro atendiendo a su finalidad administrativa y por el otro su finalidad jurídica.

La aplicación de principios en cuanto a registros administrativos y registros jurídicos es diferente. El registro administrativo prima el principio de simplificación administrativa, que a su vez se fundamenta en la presunción de veracidad de lo dicho por el usuario, efectuándose controles a posteriori. El registro administrativo archiva solamente información útil únicamente para la administración y no para los particulares, persiguiendo sus propios fines saneando además los actos nulos.

Los registros jurídicos tienen como efecto producir cognoscibilidad general respecto a terceros y su finalidad es brindar seguridad jurídica. Los registros de seguridad jurídica están destinados a los particulares, a dotar de certidumbre sus relaciones jurídicas.

“En el registro jurídico, el control que se efectúa es a priori, a través de la calificación registral, estableciendo la obligación al registrador de calificar antes de admitir un acto o contrato, la legalidad de los documentos en virtud de la solicitud de su inscripción, la capacidad de los otorgantes y validez del acto, lo que resulte como efecto de su inscripción.”<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Amado Ramírez, Elizabeth. **Seminario de derecho registral USMP facultad de derecho.** Pág. 28.



“Resulta ya clásica la distinción entre distintos tipos de registros que hace Rafael Núñez Lagos, en cinco clases, a saber: de hechos, de actos y contratos, de documentos, de títulos y de derechos.”<sup>20</sup>

El doctor Cornejo, hace otra importante “clasificación a partir de la naturaleza jurídica y finalidad del Registro, siendo los Registros Personales y Reales, De Transcripción y de inscripción, y los Registros Declarativos y Constitutivos.”<sup>21</sup>

Los cuales son de fácil comprensión, el registro de personas protege al titular de un derecho y los registros reales, protege la titularidad de la cosa. El de transcripción, opta por copiar literalmente el documento que incorpora un derecho y el de inscripción, resume el contenido del título.

### **1.3. Derecho registral**

El derecho registral es la base de la publicidad, utilizado para revestir de seguridad jurídica los actos y las situaciones jurídicas inscribibles que por su naturaleza son de observancia obligatoria, requisito esencial para su validez o nacimiento a la vida jurídica. Es así como se adquieren derechos y obligaciones sobre hechos, actos, personas, cosas, etcétera, los cuales son oponibles erga omnes.

---

<sup>20</sup> **Ibíd.** Pág. 7.

<sup>21</sup> **Ibíd.** Pág. 9

De mi punto de vista el derecho registral, es una rama autónoma del derecho que está conformada por principios, doctrinas y normas jurídicas, que regulan a los registros públicos en su organización, atribuciones, no ha sido esencialmente acoplada a los registros públicos en Guatemala.

El derecho registral es heterogéneo por estar compuesto de principios propios de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente como una disciplina independiente los cuales explicare más adelante. Aunque por otro punto de vista esos principios y teorías deben tener una universalidad dentro de esa especialidad, para constituir una disciplina autónoma.

#### **1.4. Relación del derecho registral con otras ramas del derecho**

“El derecho registral puede ser abordado por diversos especialistas: los civilistas, mercantilistas y administrativistas; y, además, la materia registral es la ocupación de unos personajes míticos de nuestra administración pública: los fedatarios (notarios y corredores públicos), que actúan de manera opaca generando su propio lenguaje y prácticas, al grado que, para el lego, la materia registral es un mundo distinto con códigos específicos”.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Márquez. *Op. Cit.* Pág. 2.



#### **1.4.1. Derecho civil**

El derecho registral se desprende del derecho civil, por la relación que existe con el Código Civil, en Guatemala especialmente en el libro cuarto del Decreto Ley 106, el cual regula lo concerniente al Registro General de la Propiedad. Y lo define como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias.

Sin olvidar antes el registro civil del Registro Nacional de las Personas de la república de Guatemala, que también es una institución pública, encargada de brindar seguridad jurídica a los actos y hechos de su competencia, regulado en una ley aparte al Código Civil.

#### **1.4.2. Derecho notarial**

“Sus relaciones con el Derecho Notarial y con el Derecho Civil.- El Derecho Notarial y Registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en distinta forma. El derecho notarial, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada”.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibíd.* Pág. 209.



### **1.4.3. Derecho mercantil**

Tomando en consideración que “la vida moderna está saturada de relaciones comerciales, se presentó la necesidad de cambiar las leyes que venían operando desde hace muchos años, a que las mismas se hacían anti operantes, obsoletas e ineficaces. Por lo que fue necesario emitir nuevas leyes de comercio que se adaptaran a la realidad nacional actual, porque el derecho no es estático, por el contrario, es dinámico, las leyes marchan al compás del desarrollo social, económico, político y social de país.”<sup>24</sup>

En Guatemala fue necesario adaptar la legislación mercantil, creando el Registro Mercantil General de la república de Guatemala, la que podemos definir como una institución pública a cargo del registrador, en la que se inscribe lo relacionado a los comerciantes, sus auxiliares, empresas, establecimientos y lo demás que la ley disponga, y que funciona por conducto del ministerio de economía.

### **1.4.4. Derecho administrativo**

“Expone el Licenciado Ramírez que el derecho registral es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral; sin embargo, acotaba Ramírez, se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden

---

<sup>24</sup> De Aguilar, Lily. **Guía requisitos legales y procedimientos de inscripción Registro Mercantil**. Pág. 1.



lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica. El derecho registral, dice Ramírez, está integrado por tres clases de normas: normas civiles que se refieren al objeto de la publicidad registral y los efectos de esta; normas administrativas que tienen como finalidad organizar al registro; y, finalmente, normas procesales, que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos”.<sup>25</sup>

“Los registros son siempre órganos del derecho público. Dependen directamente o indirectamente del Estado; en el primer caso son oficinas administrativas (aunque dependan del Poder Judicial).”<sup>26</sup> Es clara la relación del derecho administrativo y la actividad registral, por su aspecto orgánico, lo cual constituye parte del control directo de la administración del Estado, en gran medida la actividad administrativa está al servicio de los particulares, es decir al derecho privado.

#### **1.4.5. Derecho procesal**

“La mayor parte de los documentos destinados al registro son de génesis notarial y unos pocos se basan en la fe pública administrativa, algunos documentos registrables son de rogatoria judicial. Por otra parte, cada registro tiene su propio procedimiento inscriptivo, que se condiciona a las resultas de la calificación registral.”<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Salguero, Manuel. **El derecho registral**. Prensa Libre, (Guatemala, 05 de octubre de 2013).

<sup>26</sup> García Coni, Raúl R. **El contencioso registral**. Pág. 9.

<sup>27</sup> **Ibíd.** Pág. 12.



## 1.5. Principios del derecho registral

“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.”<sup>28</sup>

Son considerados guías o lineamientos doctrinarios que nos ayudan en la creación, interpretación y aplicación de las normas de una rama del derecho en particular, en este caso la rama del derecho registral. Esta es una definición muy amplia sobre el concepto de los principios del derecho registral y puede ser adaptada a cualquier materia de una rama del derecho, por las funciones que persigue.

Los principios registrales, según Pérez Fernandez del Castillo, los clasifica citando a “Celestino Cano Tello siguiendo a Oberneck, de la siguiente forma: principios materiales (inscripción y especialidad), principios formales (rogación, legalidad, tracto sucesivo), principios mixtos (consentimiento, publicidad, prioridad)”.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Pérez Fernandez del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 49.

<sup>29</sup> **Ibíd.** Pág. 150.



### **1.5.1. Principio de publicidad registral**

Con relación a este principio, el Decreto Ley 106, Código Civil en su Artículo 1222 establece que: “Los libros de los registros serán públicos; no se sacarán por ningún motivo de la oficina del registro donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad...”. Otro caso importante a mencionar es la excepción al principio de publicidad regulado en el Decreto Legislativo 314, Código de Notariado, Artículo 75 que establece: “Mientras viva el otorgante de un testamento o donación por causa de muerte, sólo a él podrá extenderse testimonio o copia del instrumento”.

### **1.5.2. Principio registral de inscripción**

Para el autor Luis Carral y de Teresa, “por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir”.<sup>30</sup>

Guillermo Cabanellas, en su diccionario jurídico elemental define la inscripción de la siguiente manera: “Acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún Registro, de los documentos o de las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. En relación con algunos actos, la inscripción es obligatoria ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción

---

<sup>30</sup> Carral y De Teresa. *Op. Cit.* Pág. 242.



en Registro Público son muchos, pues aparte los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativa que requieren esa misma formalidad...»<sup>31</sup>

La legislación guatemalteca regula el principio registral de inscripción especialmente con relación al Registro General de la Propiedad de la república de Guatemala en los Artículos 1125, 1126, 1127, 1131 y 1132 del Decreto Ley 106, Código Civil. Así también con relación al Registro Nacional de las Personas de la república de Guatemala en el Artículo 68 del Decreto Legislativo 90-2005, Ley del Registro Nacional de las Personas; y con relación al Registro Mercantil de la república de Guatemala en su Artículo 334 del Decreto Legislativo 2-70, Código de Comercio.

En un sentido amplio se entiende por inscripción, el acto registral a través del cual se hace constar un derecho (actos o hechos), según el tipo de registro público.

### **1.5.3. Principio de especialidad**

Para Pérez Fernandez del Castillo, “este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban al patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuándo respondía cada uno de ellos.”<sup>32</sup> Sin embargo esto ha cambiado y

---

<sup>31</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 201.

<sup>32</sup> Pérez Fernandez del Castillo. **Op. Cit.** Pág. 81.



para garantizar un crédito, es necesario determinar cuánto corresponde a cada finca gravada, haciendo equitativo el gravamen.

Como ejemplo del principio de especialidad, el Decreto Ley 106, Código Civil establece, en su Artículo 1131, “toda inscripción expresará: 1. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos...”. El artículo citado no requiere de mayor explicación, lo que establece son requisitos y es esa la finalidad del principio de determinación o especialidad, el cual pretende identificar a través de distintos medios los asientos registrales. Y en el caso de los bienes inmuebles el Código Civil, lo tiene a bien aplicar en su mejor extensión interpretativa.

#### **1.5.4. Principio de consentimiento**

Guillermo Cabanellas define, por consentimiento toda “Acción y efecto de consentir; del latín consentiré, de cum, con, y sentire, sentir; compartir el sentimiento, el parecer. Permitir una cosa o condescender a que se haga. Es la manifestación de la voluntad conforme entre la oferta y la aceptación, y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos”.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Cabanellas de Torres. *Op. Cit.* Pág. 86.



Este principio consiste según Pérez Fernandez del Castillo, “para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento.”<sup>34</sup>

Dentro de los requisitos de validez del negocio jurídico se encuentra la capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. El consentimiento consiste en la manifestación de voluntad la que puede ser expresa o tácita y existe la probabilidad de la presunción en algunos casos expresamente señalados en ley mediante la que se crea, modifican o extinguen obligaciones, aunque con respecto a ello la Ley del Organismo Judicial establece en el Artículo 3 el principio de primacía de la ley, nadie puede alegar ignorancia de la ley, y en ese sentido no todo se puede presumir.

El Decreto Ley 106, Código Civil establece en su Artículo 1251 los requisitos para su validez, y el Artículo 1257 al 1268, establece los vicios del consentimiento, que consisten en el error (en la cosa, en persona, en la cuenta), dolo y violencia.

#### **1.5.5. Principio de tracto sucesivo**

Guillermo Cabanellas, define por tracto sucesivo: “El encadenamiento perfecto entre los distintos asientos del Registro de la Propiedad; de manera tal, que toda transmisión o

---

<sup>34</sup> Pérez Fernandez del Castillo. *Op. Cit.* Pág. 57.



acto de disposición surja claramente de la voluntad del titular en el momento de efectuarse”.<sup>35</sup>

Para el doctor Cornejo, citando a Ramón M. Roca Sastre, el principio de tracto sucesivo “es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguna, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada”.<sup>36</sup>

También existe la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra contenida en una una segunda, llevando consigo un encadenamiento exigiendo la continuidad del tracto. Según lo establecido en el Artículo 1134 del Decreto Ley 106, Código Civil, conocido en doctrina como tracto breve o abreviado y se desprende del principio de tracto sucesivo. El Artículo 1134 del cuerpo legal citado, establece: En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

---

<sup>35</sup> Cabanellas de Torres. *Op. Cit.* Pág. 369.

<sup>36</sup> Cornejo. *Op. Cit.* Pág. 109.



### **1.5.6. Principio de rogación registral**

Luis Carral y de Teresa, indica “el registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce en el nombre de principio de rogación”.<sup>37</sup>

La legislación guatemalteca establece que se puede pedir la inscripción por cualquier persona que tenga interés en asegurar un derecho inscribible, no especificando si debe estar legitimado o no para presentar un título inscribible. Tal y como lo establece el Artículo 1127 del Decreto Ley 106, Código Civil.

### **1.5.7. Principio de prioridad registral**

Los principios más importantes, es el principio de prioridad por la relación con el documento a presentar y el Registro Público, con respecto al momento en que inician los efectos de los derechos a inscribir.

Según Luis Carral y de Teresa, “el principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. Como ya hemos dicho, la regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en

---

<sup>37</sup> Carral y de Teresa. *Op. Cit.* Pág. 247.



derecho el primero en registrar. Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro”.<sup>38</sup>

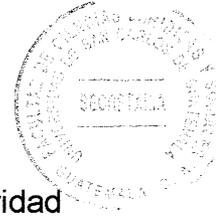
“Una de las diferencias fundamentales entre los derechos reales y los personales consiste en que los primeros gozan de *ius preferendi*, o sea, la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido, que recaiga sobre la misma cosa. Se aplica la máxima romana *prior tempore, potior iure*. Algo muy distinto ocurre en los derechos personales, ya que, en principio, ningún acreedor puede reclamar preferencia alguna en la satisfacción de su crédito, con relación a los acreedores posteriores del mismo deudor. Cuando la ley concede excepcionalmente al acreedor un privilegio, esa preferencia, si a su vez no está conectada con un derecho real de garantía, no depende casi nunca de la fecha del crédito”.<sup>39</sup>

El Decreto Ley 106, Código Civil en su Artículo 1141 establece, “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”. Por lo que si se presentaran a un mismo tiempo el ordenamiento legal cuida puntualmente ese posible caso, siendo muy amplio en el sentido que marca la preferencia entre la misma finca o el mismo derecho.

---

<sup>38</sup> Carral y de Teresa. **Op. Cit.** Pág. 248.

<sup>39</sup> Cornejo. **Op. Cit.** Pág. 125.



El Artículo 1142 del Decreto Ley 106, Código Civil regula el principio de prioridad registral y establece: “si se presentare el mismo día al registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de acto o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad”.

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005 en su Artículo 6 establece que: "El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del representante, la hora exacta y fecha de entrega..."

### **1.5.8. Principio de legalidad**

“Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se le llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral”.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Carral y de Teresa. *Op. Cit.* Pág. 249.



Scotti citado por el doctor Cornejo indica que “en la esfera del derecho registral, el principio de legalidad es aquel por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección”.<sup>41</sup>

El principio registral de legalidad se encuentra contenido en el Artículo 1128 del Decreto Ley 106, Código Civil el cual establece: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción”. “Alcances de la calificación registral: 1. Formalidades propias del título; 2. Capacidad de los otorgantes; 3. Validez del acto que contenido en el título constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; 4. Verificación de los obstáculos que pudieran emanar de partidas registrales; 5. Condición de inscribible del acto o derecho”.<sup>42</sup>

El “principio de legalidad se ejerce cuando el registrador califica el documento cuya inscripción se solicita y es un derecho y un deber para el registrador; derecho en cuanto que el registrador o el funcionario haga sus veces puede calificar los títulos o documentos y determinar si se inscribirán o no; y es un deber porque la ley lo obliga ya

---

<sup>41</sup> Cornejo. **Op. Cit.** Pág. 201.

<sup>42</sup> Flores Rojas, Percy. **Revista electrónica derecho registral, Perú.** Pág. 66.



que antes de inscribir deberá de comprobar que el título o documento auténtico reúne los requisitos legales para su inscripción”.<sup>43</sup>

### **1.5.9. Principio de presunción de exactitud registral**

“Sólo nos falta por examinar el principio de presunción de exactitud registral, que como ya dijimos se subdivide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica”.<sup>44</sup>

“Gunther Gonzales, indica que el principio de legitimación es una presunción general de exactitud e integridad del registro, concretando su formulación en las siguientes reglas:

a. Los asientos del Registro, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, encontrándose bajo la salvaguardia del Poder Judicial. b. Para todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. c. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho referido por aquél”.<sup>45</sup>

La legislación guatemalteca regula que la inscripción no convalida los actos o contratos nulos, sin embargo 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.

<sup>43</sup> García Barrera, Myrna Elia. **La posmodernidad de la responsabilidad fiscal de los fedatarios**. Pág. 121.

<sup>44</sup> Carral y de Teresa. **Op. Cit.** Pág. 249.

<sup>45</sup> Amado Ramírez, Elizabeth. **Seminario de derecho registral USMP facultad de derecho**. Pág. 42.



El Decreto Ley 106, Código Civil establece en su Artículo 1244, 1245 y 1246 lo relacionado a las rectificaciones de errores materiales y errores en concepto, los primeros cuando se han escrito unas palabras por otras y los segundos cuando las palabras expresadas en la inscripción alteren o varíen su verdadero sentido.

El doctor Cornejo en relación al principio de fe pública registral, expresa que: “si la inscripción no subsana los defectos por el principio de la no convalidación, otra cosa es si esos defectos son oponibles a ciertos terceros. La fe pública registral es una forma de protección a ciertos terceros por las inexactitudes del registro. El funcionamiento y el alcance de la fe pública varía de acuerdo a los diferentes sistemas legislativos”.<sup>46</sup>

El Artículo 1146 del Decreto Ley 106, Código Civil, regula el principio de fe pública registral y establece: “la inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona 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 principio de fe pública registral protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enerva dicha adquisición, que se fundamenta en causas no inscritas”.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Cornejo. **Op. Cit.** Pág. 230.

<sup>47</sup> Amado Ramírez, Elizabeth. **Seminario de derecho registral USMP facultad de derecho.** Pág. 49.



“Diferencia entre la fe pública registral y el principio de legitimación. El principio de legitimación consiste en el hecho de que quien aparece como titular inscripto es realmente titular del bien o del derecho. Pero esto se lo consagra como una presunción que admite prueba en contrario. Pero cuando esta presunción iuris tantum, que consagra el principio de legitimación, se transforma en iuris et de iure para ciertos terceros que se apoyaron en el principio de legitimación, entonces estamos frente al principio de fe pública registral”.<sup>48</sup>

## 1.6. Sistemas registrales

“Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”.<sup>49</sup>

“Es bien sabido que no hay sistemas registrales puros, sino que siempre se encuentran entremezclados, con relaciones e influencias de otros países; y no podría ser de otra manera, en la medida que el sistema registral debe obedecer a lo que disponga el Código Civil respectivo, el cual, también, es peculiar a cada país”.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Cornejo. **Op. Cit.** Pág. 233.

<sup>49</sup> **Ibíd.** Pág. 17.

<sup>50</sup> Castellano, Raúl. **XIII congreso internacional de derecho registral.** Pág. 1.



“La clasificación general nos indica que todo gira en torno a la inscripción, es decir a partir de los efectos de la inscripción: sustantivos, constitutivos y declarativos; y por la forma de inscripción: sistema de libros, de incorporación, de folios.”<sup>51</sup>

### **1.6.1. Sistema registral sustantivo**

“El sistema sustantivo también se le conoce con el nombre de sistema australiano o acta Torrens. Este sistema, que modifica y supera al antiguo Derecho Inglés, se puso en vigor en África del Sur en 1858 y el nombre de “Acta o Sistema Torrens”, se debe a que fue Sir Robert Richard Torrens, inmigrante Irlandés, Diputado por Adelaida, Estado Australiano, quien presentó el proyecto para dar seguridad a los títulos de las propiedades. En Australia había dos clases de títulos: el directo, que provenía directamente de la corona y era por esto inatacable; y el derivado de ella. Al no existir un sistema de registro, el tráfico inmobiliario se prestaba a toda clase de fraudes, pues se operaba en un ambiente que podíamos llamar de clandestinidad. El sistema Torrens trató de que todos los títulos fuesen directos, como si provinieran de la Corona y, para ello, estableció el sistema de inmatriculación; es decir, el acceso que por primera vez se tuviera al Registro Público Inmobiliario. Esta inmatriculación, que debemos entender como “el primero de la finca”, era voluntaria, pero una vez efectuada, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inscripción en los libros del Registro es constitutiva, y da lugar al nacimiento del Derecho Real”.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> **Ibíd.** Pág. 1.

<sup>52</sup> **Ibíd.**



### 1.6.2. Sistema registral constitutivo

“En el sistema constitutivo, el derecho nace con el acto jurídico, en este caso el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público. Los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo siguieron este sistema a principios del siglo pasado (siglo XX). La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público. Es de señalarse la similitud existente entre el catastro y el registro; esto permite mayor exactitud en los datos que se consignen en el folio real para describir la finca, como sería la superficie, colindancias restricciones, construcciones y otras, además del mayor control gubernamental para el pago del impuesto predial”.<sup>53</sup>

A través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, entre particular y autoridad, se presenta una solicitud escrita según algunos autores como Carral y de Teresa es un escrito en forma de demanda y para otros un contrato. Lo importante de esto es que se constituya por medio de la inscripción en el registro, lo singular acá es que basta con el consentimiento del titular, es decir la expresión unilateral ante el registro. No se hace referencia al proceso causal y no es necesario que aparezca el consentimiento del beneficiario.

---

<sup>53</sup> Castellano. *Op. Cit.* Pág. 2.



### 1.6.3. Sistema registral declarativo

“En el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se realiza por el mero efecto del contrato, sin que se requiera la inscripción en el Registro Público o de traditio. Solo si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos contra terceros deberá hacerse la inscripción. La eficacia de este sistema radica tan solo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho ocurrido fuera del registro y contenido en el título o documento que se presenta a dicho registro”.<sup>54</sup>

Este sistema es observado en Francia, España, México, entre otros; con algunas variantes con respecto a la publicidad que resulta del efecto de la inscripción, la cual puede ser una publicidad negativa o bien positiva, la primera donde lo no registrado no existe y la segunda además del registro reconoce y protege al tercero de buena fe.

Por último, pero no menos importante la clasificación según la forma de inscripción o registro: “El sistema de libros consiste en la utilización de libros para transcribir los instrumentos a inscribir, dichas transcripciones se pueden realizar en forma total, o bien en forma parcial, lo que se le llama matrícula, en la cual se deben realizar las anotaciones, cuando se realiza la transcripción parcial, se forman libros de duplicados o sea de los instrumentos que contienen el acto jurídico a publicitar. Se le llama sistema de incorporación, al que se presentará por duplicado los instrumentos que se van a registrar y se devuelve el testimonio original, quedándose en el Registro el segundo que se va incorporando hasta formar un libro con varias inscripciones, en los cuales se

---

<sup>54</sup> *Ibíd.* Pág. 2.



realizan las anotaciones respectivas. Los folios son las carpetas que se forman para el folio real o mercantil según sea el caso; la carpeta el folio real se subdivide en tres partes: en la primera se anotan los cambios de propietario; una segunda para los gravámenes, y la tercera para las anotaciones preventivas, pudiendo adaptar según la posmodernidad un folio electrónico”.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> García Barrera. **Op. Cit.** Pág. 126.



## CAPÍTULO II

### **2. El derecho registral en Guatemala y los registros públicos**

El derecho registral en Guatemala no ha sido desarrollado totalmente en la misma magnitud que otros países latinoamericanos, sin embargo los registros públicos guatemaltecos han implementado nuevas técnicas y sistematización en sus asientos registrales, en ese sentido definiré algunos de los registros actuales más adelante.

#### **2.1. Derecho registral en Guatemala**

En Guatemala los registros públicos han adoptado el derecho registral, como la forma de organización y función de los registros conforme a las leyes y reglamentos vigentes, adaptándolos a las necesidades que demanda la globalización y la era tecnológica. Como ejemplo de ello tenemos el cambio trascendental para la población guatemalteca y los extranjeros en el país, a través del Registro Nacional de las Personas de la república de Guatemala y que anteriormente fuera el registro civil a cargo de las municipalidades.

#### **2.2. Sistemas registrales que adopta Guatemala**

Como mencione anteriormente los sistemas registrales no son puros, sino que son una entremezcla de los sistemas registrales, según las relaciones e influencias de otros países. En el caso de Guatemala, los registros adoptan la clasificación de los sistemas



registrales según la forma de inscripción de folios, según la naturaleza del acto o negocio jurídico a inscribir y los derechos que incorpore. Si los derechos son reales, será el sistema real el que se utilice, como ejemplo de ello tenemos el caso del Registro General de la Propiedad donde se inscriben derechos reales, así existen otros registros que utilizan el sistema de folio real como: el Registro de Garantías Mobiliarias, el Registro de Información Catastral.

El sistema de folio personal lo utilizan los registros para hacer constar directamente la relación jurídica a partir del titular del derecho que se desea proteger, en este sistema encontramos al Registro Nacional de las Personas, al Registro de Ciudadanos del Tribunal Supremo Electoral, al Registro de Personas Jurídicas, al Registro Electrónico de Notarios del Archivo General de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia, al Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Con relación a los sistemas registrales según los efectos de la inscripción, Guatemala no adopta un sistema puro, sino un sistema entremezclado. Como ejemplo de ello explicare el sistema del Registro General de la Propiedad, es un sistema declarativo con variantes del sistema constitutivo, la legislación guatemalteca reconoce la existencia de los actos y negocios jurídicos celebrados legal y legítimamente, sin embargo el propietario de un bien inmueble al no inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble contenido en un contrato de compraventa celebrado en escritura pública, no podrá ejercer su derecho de oponibilidad frente a terceros.



La legislación guatemalteca prevé este tipo de situaciones y obliga a que los contratos celebrados en escritura pública deban de inscribirse en el Registro General de la Propiedad cuando contengan derechos reales. En el caso del Registro Nacional de las Personas adopta el sistema constitutivo, como un claro ejemplo está el nacimiento de una persona, la ley reconoce el derecho a la vida y se perfecciona el acto con la inscripción del nacimiento.

### **2.3. Registros públicos en Guatemala**

Los Registros Públicos son entes estatales algunos independientes, otros adscritos a algunos ministerios como el de economía y otros dependientes a organismos del Estado como el Registro de Poderes al cual está adscrito a la Corte Suprema de Justicia.

#### **2.3.1. Registro de Ciudadanos**

El Registro de Ciudadanos es un Registro Público independiente y no supeditado a ningún organismo del Estado, creado en 1983 con el fin de ser el encargado de realizar elecciones libres y transparentes en Guatemala. Se encuentra regulado en la Ley Electoral y de Partidos Políticos, vigente desde el 14 de enero de 1986.

El objeto de esta ley es regular el ejercicio de los derechos políticos, los derechos y obligaciones que corresponden a las autoridades, a los órganos electorales, a las organizaciones políticas, y lo referente al ejercicio del sufragio y al proceso electoral.



En su procedimiento de inscripción, este Registro Público, observa los principios de calificación, inscripción, especialidad, publicidad, fe pública, además por su naturaleza, su actividad debe basarse en los principios de: legalidad, independencia, imparcialidad, objetividad, certeza y transparencia.

### **2.3.2. Registro de Personas Jurídicas**

El Registro de Personas Jurídicas es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, modificación y cancelación de todos los actos que conciernen a las personas jurídicas, así como sus representantes legales y mandatarios.

El Artículo 102 de la Ley del Registro Nacional de las Personas, establece: “Queda a cargo del Ministerio de Gobernación, a través del Registro de Personas Jurídicas, la inscripción y registro de las personas jurídicas reguladas en los Artículos del 438 al 440 del Código Civil y demás leyes, debiendo para el efecto implementar los mecanismos y procedimientos para su inscripción, registro y archivo, así como emitir los reglamentos y el arancel respectivo, para el fiel cumplimiento de sus funciones y cobro por los servicios que presta...”.

El Registro de Personas Jurídicas es el encargado de las inscripciones de las personas jurídicas establecidas en el numeral 3 y 4 del Artículo 15 y Artículo 17 del Código Civil, dentro de las que mencionare: organizaciones no gubernamentales, fundaciones, patronatos, asociaciones civiles, sucursales de entidades extranjeras, universidades privadas; también los actos derivados de estas, tales como: actas notariales de



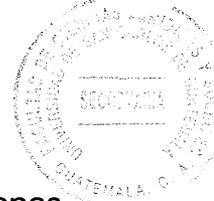
nombramiento de representantes legales de personas jurídicas, mandatos otorgados por las personas jurídicas, modificaciones, ampliaciones o aclaraciones de los estatutos de las personas jurídicas, cancelaciones de personas jurídicas y de los nombramientos de sus representantes legales, revocaciones de mandatos, etc.

### **2.3.3. Registro Nacional de las Personas**

El Registro Nacional de las Personas es una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. Su sede central está ubicada en la capital de la república, además de las oficinas creadas y ubicadas en los municipios, y las oficinas implementadas para mejorar la eficiencia y eficacia de las funciones del Registro.

Dentro de las funciones principales del Registro Nacional de las Personas se encuentran las contenidas en el Artículo 5 de la Ley del Registro Nacional de las Personas, el cual establece: “Al RENAP le corresponde planear, coordinar, dirigir, centralizar y controlar las actividades de registro del estado civil, capacidad civil e identificación de las personas naturales señaladas en la presente ley y sus reglamentos.”

También tiene funciones específicas, reguladas en el Artículo 6 de la Ley del Registro Nacional de las Personas, “son funciones específicas del RENAP: a) Centralizar, planear, organizar, dirigir, reglamentar y racionalizar las inscripciones de su competencia; b) inscribir los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y demás



hechos y actos que modifiquen el estado civil y la capacidad civil de las personas naturales, así como las resoluciones judiciales y extrajudiciales que a ellas se refieran susceptibles de inscripción y los demás actos que señale la ley; c) Mantener en forma permanente y actualizado el registro de identificación de las personas naturales; d) Emitir el Documento Personal de Identificación a los guatemaltecos y extranjeros domiciliados, así como las reposiciones y renovaciones que acrediten la identificación de las personas naturales; e) Emitir las certificaciones de las respectivas inscripciones; f) Enviar al Tribunal Supremo Electoral la información de los ciudadanos inscritos dentro de los ocho días siguientes a la entrega del Documento Personal de Identificación -DPI- al titular del mismo; y la información que el Tribunal Supremo Electoral solicite para el cumplimiento de sus funciones, deberá entregarse en un plazo no mayor de ocho días. g) Promover la formación y capacitación del personal calificado que requiera la institución; h) Proporcionar al Ministerio Público, a las autoridades policiales y judiciales y otras entidades del Estado autorizadas por el Registro Nacional de las Personas – RENAP-, la información que éstos soliciten con relación al estado civil, capacidad civil e identificación de las personas naturales; i) Velar por el irrestricto respeto del derecho a la identificación de las personas naturales y los demás derechos inherentes a ellas, derivados de su inscripción en el RENAP; j) Dar información sobre las personas, bajo el principio que la información que posea el RENAP es pública, excepto cuando pueda ser utilizada para afectar el honor o la intimidad del ciudadano...”.

El Registro Nacional de las Personas ha creado varios reglamentos para el desempeño de sus funciones, pero en particular mencionare el reglamento de inscripciones del registro civil de las personas. Este reglamento regula y define en su Artículo 6, los



principios registrales: "Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de la función registral, en los procedimientos de registro, se deberán observar los siguientes principios: a) Principio de inscripción: Por este principio se determina la eficacia y el valor principal de los asientos en el registro civil, en virtud que certificaciones de las actas del registro civil prueban el estado civil de las personas. b) Principio de legalidad: El registro civil somete a su actuación a las leyes y reglamentos de aplicación en el mismo. Este principio da lugar al surgimiento de la función calificadora, por medio de la cual, el Registrador determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los documentos que se presentan para su registro, aceptándolos para su inscripción o anotación o rechazándolos, indicado los motivos y la Ley en que se fundamenta. c) Principio de autenticidad: Las inscripciones del registro civil, gozan de presunción de veracidad, es decir, que el usuario tiene certeza y seguridad jurídica que todo lo relacionado con su estado civil está seguro y protegido por un sistema de registro eficaz, ya que el registrador civil está investido de fe pública en el ámbito de sus funciones. d) Principio de unidad del acto: De acuerdo con este principio, las inscripciones con todos sus requisitos, como la calificación de los documentos, el asientos del acta, las firmas, las anotaciones y los avisos, integran un solo acto registral, por lo tanto y sin interrupción, generan las inscripciones definitivas. e) Principio de publicidad: Este principio constituye una garantía de carácter constitucional de la facultad que tiene toda persona de conocer el contenido de los libros del registro civil. El registro civil una institución pública, los documentos, libros y actuaciones que allí se ejecutan son públicos, amparándose en la seguridad del tráfico jurídico. El Registro Nacional de las Personas se reserva la facultad de hacer pública la información en aquellos hechos y actos en que se advierta que la misma pueda ser utilizada para



afectar el honor y la intimidad del ciudadano, con la excepción de la información de su residencia que constituye reserva absoluta. f) Principio de fe pública registral: Las actuaciones del registrador central de las personas y del registrador civil de las personas, en el ejercicio de sus funciones gozan de fe pública y se tienen por auténticas, mientras no sean declaradas judicialmente nulas. g) Principio de obligatoriedad: Las inscripciones de los hechos y actos relacionados al estado civil y demás aspectos relevantes de identificación de las personas naturales y sus modificaciones, son obligatorias ante el registro civil de las personas.”

#### **2.3.4. Registro General de la Propiedad**

El Artículo 1124 del Decreto Ley 106, Código Civil, establece: “El Registro de la Propiedad es una institución Pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”

“El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, mas de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.



El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.”<sup>56</sup>

“Al segundo Registro de la Propiedad se le conoció en otras épocas como el Registro de Occidente y más recientemente como el segundo Registro de la Propiedad de Inmuebles, sin embargo en los años setentas se decidió omitirle la palabra “Inmueble”, a efecto de que quedará claro desde el nombre de la Institución que se podían inscribir tanto bienes inmuebles como muebles plenamente identificables.

El Artículo 1125 del Decreto Ley 106, Código Civil regula los negocios jurídicos que se inscriben en el Registro de la Propiedad, entre los principales los títulos de propiedad de bienes inmuebles y contratos relacionados con bienes. Los principios registrales se encuentran regulados en los artículos siguientes del cuerpo legal citado: principio registral de inscripción, en el Artículo 1125; principio de rogación registral, en el Artículo 1127; principio registral de especialidad, en el Artículo 1131; principio de prioridad registral, en el Artículo 1141; principio de tracto sucesivo, en el Artículo 1130, 1134 y 1143; principio de fe pública registral, en el Artículo 1146; y el principio de legalidad en el Artículo 1128.

---

<sup>56</sup> <https://www.rgp.org.gt/index.php/historia>. (Consultado: 29 de junio de 2016).



### **2.3.5. Registro de testamentos y de donaciones por causa de muerte**

El registro de donaciones por causa de muerte inicio con la recepción de avisos notariales a finales del mes de julio del año 1933 y el registro de asientos de testamento se inició en mayo de 1934. El registro de testamentos, desde su creación dentro del propio Registro de la Propiedad, recibe los avisos notariales, mediante los cuales, los notarios cumplen la obligación impuesta en el Artículo 45 del Código de Notariado, obligación que consiste, en comunicar al registrador de la propiedad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se autorice un testamento, los datos establecidos en el Artículo 1193 del Código Civil.

Actualmente, este registro está constituido como una unidad del Registro General de la Propiedad, y es conocido como registro de testamentos. Está a cargo del jefe de la unidad de testamentos, nombrado por el registrador general de la propiedad, el jefe de la unidad de testamentos, es asistido por una persona, encargada de dar ingreso a los avisos notariales, recibir solicitudes, entre otras. Al fallecer la persona que otorga el testamento por causa de muerte, existe la obligación registral de inscribir el testimonio testamento abierto con duplicado y certificación del acta de defunción, esto según lo establecido en el Artículo 1194 del Código Civil.

### **2.3.6. Registro de Procesos Sucesorios**

El Registro de Procesos Sucesorios se creó a través del decreto número 73-75 del Congreso de la República de Guatemala con vigencia a partir del año 1975, a cargo de



la secretaría de la Corte Suprema de Justicia, con el objetivo de dar publicidad registral a la radicación de los procesos sucesorios de una misma persona, evitando con eso la pluralidad de los procesos y de los perjuicios de cualquier duplicidad.

Es importante mencionar que los jueces de primera instancia y los notarios deben dar aviso al encargado del Registro de Procesos Sucesorios, quien consignará las anotaciones necesarias en los libros autorizados para el efecto o mediante el sistema de control que se adopte, y elaborará índices para una fácil consulta.

Extenderá recibo de todo aviso de radicación de procesos sucesorios, el encargado del registro también está obligado a revisar y comprobar si en el registro existe o no anotación de algún sucesorio correspondiente a un mismo causante. En este caso, inmediatamente comunicara tanto al juez o notario que dio el aviso, como al de donde sigue el primer sucesorio, para los efectos consiguientes, especialmente de acumulación. El Artículo 500 del Código Procesal Civil y Mercantil establece la simultaneidad de procesos: “Si un mismo proceso sucesorio se promoviere por distintos herederos simultáneamente ante diferentes notarios, no mediando acuerdo de partes para reducirlo a uno solo, se remitirán todos al juez competente para continuar un solo proceso judicial.”

En este Registro, se aplican los principios registrales de: rogación, calificación registral, inscripción, publicidad, fe pública registral y especialidad.



### **2.3.7. Dirección de catastro de bienes inmuebles**

En 1978 se crea la Dirección General de Catastros y Avalúos de Bienes Inmuebles – DICABI, con las funciones de elaborar y mantener el catastro de los Bienes Inmuebles de la República, establecer un sistema de valoración uniforme y determinar el valor fiscal de los mismos para efectos impositivos, planificar, organizar y controlar la ejecución de los planes de trabajo en relación con el levantamiento catastral, mantener actualizado el Catastro, los elementos cartográficos y coordinar con otras dependencias de la administración pública, las actividades relacionadas con el levantamiento catastral.”<sup>57</sup>

El Artículo 38 del Código de Notariado establece: “Con el objeto de posibilitar un mejor cumplimiento de las obligaciones de determinación, control y pago del impuesto sobre la venta y permuta de bienes inmuebles, los notarios al intervenir en las escrituras por actos o contratos relacionados directamente con dicho impuesto deberán, dentro del término de 15 días de la fecha de autorización de la escritura, dar aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las Municipalidades respectivas...”

Actualmente ya no se le llama impuesto sobre la venta y permuta de bienes inmuebles, sino impuesto único sobre inmuebles, la recaudación y administración de este impuesto está a cargo de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –

---

<sup>57</sup> <http://www.ric.gob.gt/resena-historica>. (Consultado: 06 de julio de 2016).



DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas y de las municipalidades que han solicitado la administración del impuesto.

### **2.3.8. Registro de Información Catastral**

“La Constitución Política de la república de Guatemala establece como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona; sin embargo, es hasta la firma de los acuerdos de paz en 1996, específicamente en uno de los puntos fundamentales del acuerdo sobre los aspectos socioeconómicos y situación agraria, que el gobierno de Guatemala adquirió el compromiso de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, surgiendo como una prioridad social el cumplimiento de la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan la consecución de este compromiso, tanto en el tema agrario, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

Bajo esta aspiración social, el 15 de junio de 2005, el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral –RIC- mediante el Decreto No. 41-2005, en la que se crea la institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional.



El RIC como una institución de Estado relativamente joven, inicio su camino construyendo las bases y lineamientos del trabajo a largo plazo partiendo de la elaboración, consenso y aprobación de documentos técnicos, legales y administrativos con el propósito de socializar el proceso catastral.”<sup>58</sup>

“Esta experiencia sirvió de base para crear la plataforma técnica y legal, así como los criterios necesarios para la reestructuración del catastro en el país. De manera paralela, desde 1999, la municipalidad de Guatemala ha puesto en marcha un proyecto de implementación catastral con la finalidad primordial de actualizar su base gráfica y alfanumérica, además de incrementar los ingresos a través del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI. Este proyecto es el inicio del Sistema de Información Geográfico Catastral -SIGCA, que hoy día cubre el conjunto de la capital.”<sup>59</sup>

El Artículo 2 de la Ley del Registro de Información Catastral, establece: “El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.”

---

<sup>58</sup> <http://www.ric.gob.gt/normativa>. (Consultado: 06 de julio de 2016).

<sup>59</sup> <http://www.ric.gob.gt/resena-historica>. (Consultado: 06 de julio de 2016).



Y el Artículo 3 del mismo cuerpo legal, establece las funciones a cargo del Registro de Información Catastral, de las que mencionare las siguientes: establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos; definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral; registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible; definir política para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales; proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto; coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra en las propuestas jurídicas de su solución; promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional; coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro; evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica; coordinar con el instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales; proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite; cooperar con



las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral; entre otras.

### **2.3.9. Registro Mercantil General de la República de Guatemala**

El Artículo 333 del Código de Comercio, establece: "El Registro Mercantil será público y llevará los siguientes libros: 1º. De comerciantes individuales; 2º. De sociedades mercantiles; 3º. De empresas y establecimientos mercantiles; 4º. De auxiliares de comercio; 5º. De presentación de documentos; 6º. Los libros que sean necesarios para las demás inscripciones que requiere la ley; 7º. Índices y libros auxiliares. Estos libros, que podrán formarse por el sistema de hojas sueltas, estarán foliados, sellados y rubricados por un juez de Primera Instancia de lo Civil, expresando en el primero y último folios la materia a que se refieran. Los libros del Registro Mercantil podrán ser reemplazados en cualquier momento y sin necesidad de trámite alguno, por los sistemas modernos."

En el Registro Mercantil se aplican los principios registrales de publicidad, prelación, legalidad y tracto sucesivo. Cada uno de ellos dentro de su marco conceptual de certeza y seguridad jurídica y fundamentalmente debe adecuarse a los principios propios del derecho mercantil basado en el poco formalismo y la celeridad que las operaciones mercantiles necesita. Esa debiera ser la orientación que debe tener en el Registro Mercantil.



### **2.3.10. Registro Electrónico de Poderes**

El Registro Electrónico de Poderes, es una unidad administrativa del Archivo General de Protocolos, entidad que fue creada durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios y que actualmente depende de la Corte Suprema de Justicia y como una unidad administrativa del citado archivo, no tiene personalidad jurídica propia.

El procedimiento relacionado con el registro de poderes, estaba basado en un sistema manual de registro, amparado con soporte documentario de respaldo, por medio de tarjetas movibles y libros, con la consiguiente fragilidad de la seguridad jurídica que imperaba en las operaciones registrales, resultó necesario actualizarlo, modernizarlo y transformarlo en un Registro Electrónico.

Contribuyendo con lo preceptuado en el Artículo 78 del Código de Notariado, el cual establece: “Al Archivo General de Protocolos, dependencia de la Presidencia del Organismo Judicial, le corresponde registrar los mandatos judiciales, recibir y conservar los expedientes extrajudiciales de jurisdicción voluntaria, los testimonios especiales de las escrituras públicas autorizadas por los Notarios del país y los Protocolos que en él se depositen por fallecimiento, impedimento o ausencia del Notario respectivo...”

El Registro Electrónico tiene las funciones establecidas en el Artículo 3 del Acuerdo Número 38-2004 de la Corte Suprema de Justicia, “El director y subdirectores del Archivo General de Protocolos, subdirectores departamentales y regionales, tendrán las atribuciones siguientes: 1. Registrar poderes, revocatorias, sustituciones,



modificaciones y renunciaciones de éstos y cualesquiera otras inscripciones, anotaciones o cancelaciones. 2. Razonar segundos y subsiguientes testimonios que contengan poderes, revocatorias, sustituciones, modificaciones y renuncia de estos, y cualesquiera otras inscripciones, anotaciones o cancelaciones. 3. Suspender o denegar el registro de los documentos que se presentaren. 4. Extender certificaciones y/o constancias relacionadas con las operaciones de su competencia, que consten en la base de datos.”

En su actividad, el Registro Electrónico de Poderes de la Corte Suprema de Justicia, aplica los principios registrares de inscripción, especialidad, calificación, publicidad, rogación y legitimación.

Y el segundo párrafo del Artículo 2 del Acuerdo Número 38-2004, establece: “El Registro Electrónico de Poderes estará enlazado con el Registro Electrónico de Notarios, para los fines de cruzar información relevante.”

### **2.3.11. Registro Electrónico de Notarios**

Con el fin de mejorar el proceso de inscripción de notarios y la custodia de la información en el sistema manual de Registro de Notarios que se encuentran bajo la responsabilidad del Archivo General de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia, considerando que el sistema manual de Registro de Notarios que se llevaba, adolecía de ciertas limitaciones que no le permitían ser eficiente y eficaz en la presentación de un servicio importante para el ejercicio y control notarial, se creó el Registro Electrónico de Notarios.



El Registro Electrónico de Notarios se creó a través del Acuerdo Número 41-002 del Presidente del Organismo Judicial, como dirección del Archivo General de Protocolos, para integrar la información comprendida en el manual de notarios al sistema digital; y autorizará el registro e inscripción de los notarios que obtengan su primer registro, así como los que modifiquen o actualicen el mismo. Tiene además la potestad para requerir a los Notarios la información pertinente y para extender los documentos que le sean requeridos.

El Artículo 3 del Acuerdo Número 041-002, establece: “El Registro Electrónico de Notarios conlleva la modernización del registro manual de notarios creado por el Código de Notariado, el cual será trasladado por el sistema digital toda la información que obra en el actual registro manual de notarios y se archivará, registrara, consultara y comunicará la información recibida, accesada, procesada y desplegada, relacionado exclusivamente con notarios, a partir del primer registro y sus posteriores actualizaciones.”

Esta actualización se llevó a cabo a partir del uno de julio del año dos mil dos, preservando los libros físicos y documentos de Archivo.

### **2.3.12. Registro de Propiedad Intelectual**

La primera Oficina de Patentes se creó dentro del Ministerio de Fomento, mediante una legislación especial en materia de Propiedad Industrial, Decreto No. 148, de la Asamblea Legislativa del 20 de mayo de 1886. Conforme el Decreto 882 del 31 de



diciembre de 1924, se creó la Oficina de Marcas y Patentes. La Oficina de Marcas y Patentes pasó a formar parte del Ministerio de Economía y Trabajo según Decreto 28 del 4 de diciembre de 1944.

El 16 de octubre de 1956, el Ministerio de Economía es separado del Ministerio de Trabajo, la Oficina de Marcas y Patentes pasa a ser dependencia del Ministerio de Economía según Decreto Número 1117. En aplicación del convenio centroamericano para la protección de la propiedad industrial suscrito el uno de junio de 1968, se establece como obligación del Estado contratante, la de tener un Registro de Propiedad Industrial. En la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos, contenido en el Decreto 33-98 del Congreso de la República de Guatemala, se crea el Registro de Propiedad Intelectual, estableciendo su competencia mediante la Ley de Propiedad Industrial contenida en el Decreto 57-2000 del Congreso de la República de Guatemala, para organizar y administrar el registro de los derechos de propiedad industrial.

El Registro de Propiedad Intelectual es una dependencia de Ministerio de Economía, y tiene por finalidad proteger los bienes de propiedad intelectual e industrial; propiedad que se adquiere con el registro de las obras literarias, científicas y artísticas, nombres comerciales, marcas, expresiones o señales de publicidad, las patentes de invención, modelos de utilidad y diseños industriales, así como la inscripción de actos y contratos que afecten el registro de tales bienes.



El Registro de Propiedad Intelectual está integrado por el departamento de marcas, derecho de autor y derechos conexos y el departamento de patentes, para brindar asesoría técnico-jurídico a cualquier persona interesada que lo solicite.”<sup>60</sup>

En el Registro de la Propiedad Intelectual se inscriben: a. Marcas; b. Nombres comerciales y emblemas; c. Expresiones o señales de publicidad; d. Denominaciones de origen; e. Patentes de invención; f. Patentes de modelos de utilidad; g. Diseños industriales; h. Gravámenes sobre derechos inscritos; i. Gestores oficiosos de fianzas; j. Depósitos de obras; k. Sociedades de gestión; l. Poderes otorgados para el ejercicio de los derechos derivados de las obras; m. Contratos o convenios celebrados sobre derechos de autor o derechos conexos; n. Resoluciones judiciales en relación a estos contratos.

### **2.3.13. Registro de Garantías Mobiliarias**

El Registro de Garantías Mobiliarias tiene como antecedente la Ley Modelo Interamericana sobre garantías mobiliarias de la organización de estados americanos.

El Registro de Garantías Mobiliarias es una dependencia del Ministerio de Economía, cuya forma de operación y funcionamiento es principalmente automatizada o electrónica, creado a través del Decreto 51-2007 y mediante el Decreto 46-2008 en el que se establece su entrada en funcionamiento a partir del 1 de enero de 2009.

---

<sup>60</sup> <https://www.rpi.gob.gt/top.html>. (Consultado: 08 de julio de 2016).

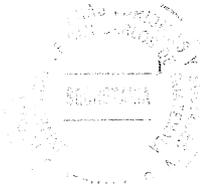


Para tener más claro lo relacionado a las garantías mobiliarias que regula esta ley, citare el Artículo 7 de la ley, el cual establece: “Carácter unitario de la garantía mobiliaria. La presente ley regula, bajo el concepto genérico y unitario de garantía mobiliaria, a todas las garantías sobre muebles regidas hasta ahora en forma dispersa por la legislación de la República de Guatemala. En consecuencia, el término garantía mobiliaria comprenderá todas las garantías sobre bienes muebles, incluyendo enunciativa pero no limitativamente a la prenda común o civil, prenda agraria, ganadera e industrial; prenda sobre certificados de depósito, bonos de prenda, cartas de porte o conocimientos de embarque, facturas cambiarias, cédulas hipotecarias, vales, bonos bancarios, certificados fiduciarios, títulos valores, saldo a favor en crédito en cuenta corriente y el valor de rescate de una póliza de seguro.”

#### **2.3.14. Registro de Mercado de Valores**

El Registro de Mercado de Valores y Mercancías, fue creado en el año de 1997, como un órgano del Ministerio de Economía, con carácter estrictamente técnico, cuyo objeto es el control de la juridicidad y registro de los actos que realicen y contratos que celebren las personas que intervienen en el mercado bursátil regulado. El Registro está a cargo de un registrador, y goza de autonomía técnica y funcional, de acuerdo al Artículo 8 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

La organización y funcionamiento del Registro del Mercado de Valores y Mercancías, está regulado por el Decreto 34-97 del Congreso de la Republica, Ley del Mercado de Valores y Mercancías, y su reglamento, contenido en el Acuerdo Gubernativo 557-97 y



su reforma, contenida en el Acuerdo Gubernativo numero 122-2009, que entro en vigencia el 4 de mayo de 2009. El Artículo 16 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, establece: “Atribuciones. Al Registro corresponde, dentro del ámbito de su competencia, cumplir y hacer que se cumplan las disposiciones establecidas en esta ley y en disposiciones normativas y reglamentarias de carácter general...”

### **2.3.15. Registro de Aeronáutica Civil**

“El Registro de Aeronáutica Civil es una unidad del área técnico-operativa de la dirección de aeronáutica civil de Guatemala, y la dirección de aeronáutica civil es una dependencia del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. El Registro de Aeronáutica Civil es el encargado de llevar el registro aeronáutico nacional otorgando las matriculas de las aeronaves civiles y registrando su propiedad y venta o transferencia de las mismas. Velando porque las operaciones y desarrollo del Registro sean desarrolladas de conformidad con la ley, reglamentos y regulaciones.

El registro aeronáutico nacional vela por cumplir con los requisitos y disposiciones relativas a la seguridad de la aviación civil contenidas en las regulaciones y normativa de la república de Guatemala, así como con el Convenio de la Organización de Aviación Civil Internacional y sus anexos, especialmente con lo contenido en el Anexo 7 “Marcas de Nacionalidad y de matrícula de las aeronaves”<sup>61</sup>

---

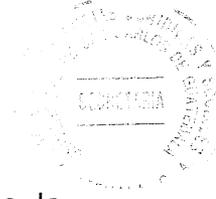
<sup>61</sup> <http://www.dgac.gob.gt/index.php/descargas/registro-aeronautico>. (Consultado: 17 de julio de 2016).



El Artículo 44 de la Ley de Aviación Civil, Decreto 93-2000 del Congreso de la República, establece: “Registro Aeronáutico Nacional. La Dirección General de Aeronáutica Civil organizará un registro que se denominará Registro Aeronáutico Nacional, que será administrado y dirigido por un funcionario denominado registrador nombrado por la Dirección General de Aeronáutica Civil, el que velará porque las operaciones y desarrollo del Registro se desarrolle de conformidad con la ley, reglamentos y regulaciones. En el Registro se inscribirán: a) Aeronaves Civiles y sus motores; b) Personal Técnico Aeronáutico; c) Escuelas de Instrucción Aeronáutica; d) Infraestructura Aeroportuaria; e) Operadores de Transporte Aéreo Comercial autorizados; f) Operadores de Servicios de apoyo a la navegación aérea; g) Talleres Aeronáuticos; h) Inutilización, inoperatividad, pérdida, desaparición, abandono, destrucción e inmovilización de las aeronaves y los motores, así como las modificaciones sustanciales que se hagan en ellos; i) Enajenaciones y arrendamientos de aeronaves, así como los gravámenes, anotaciones y todas aquellas operaciones susceptibles de inscripción registral de acuerdo a nuestra legislación. Toda la información contenida en el Registro Aeronáutico Nacional será pública.”

### **2.3.16. Registro Tributario Unificado**

El Registro Tributario Unificado es una unidad administrativa de la Superintendencia de Administración Tributaria, que tiene por objeto la inscripción y actualización del estatus tributario de los contribuyentes y todo ente que por disposición de ley tenga la obligación de inscribirse en este Registro.



La Superintendencia de Administración Tributaria es la institución encargada de la recaudación y administración de los recursos del Estado, creada en el año 1998, a través del Decreto Número 1-98 del Congreso de la República, Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria. La superintendencia es una institución estatal descentralizada que tiene competencia en todo el territorio nacional para el cumplimiento de sus objetivos, dentro de su estructura orgánica se encuentra la unidad denominada Registro Tributario Unificado (RTU), encargada de las inscripciones y modificaciones de todos los actos que realice la persona como contribuyente.

El Registro Tributario Unificado fue creado por el Decreto 25-71 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Registro Tributario Unificado y Control General de Contribuyentes, con el fin de mantener un control de la población económica activa, y mejorar la fiscalización de contribuyentes y la recaudación tributaria.

El Artículo 1 del Decreto 25-71, establece: “Se establece el Registro Tributario Unificado, en donde se inscribirán todas las personas naturales o jurídicas que estén afectas a cualquiera de los impuestos vigentes o que se establezcan en lo futuro.”

Y el Artículo 3 del mismo cuerpo legal citado, establece: “A cada persona o entidad que se inscriba en el Registro Tributario Unificado le será asignado un Número de Identificación Tributario (NIT), el cual le será comunicado oportunamente extendiéndole, además una credencial, cédula o carnet de inscripción que contendrá los datos que establezca el Reglamento. El Número de Identificación Tributaria deberá ser usado en todas las relaciones mercantiles, laboral-patronales, transacciones financieras,

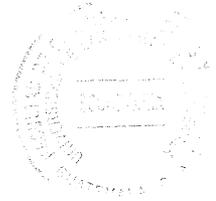


gestiones administrativas y judiciales en toda otra operación o acto de índole similar que resulte gravada con algún impuesto o que se efectúe ante las Oficinas Administradoras de Impuestos.”

Por disposición de la ley, los contribuyentes tienen la obligación de actualizar los datos inscritos en el registro cada año, aunque en la práctica muchas personas actualizan sus datos en el registro, únicamente cuando tienen que realizar un trámite y es requisito el estar actualizado. El Registro Tributario Unificado llevó a cabo la actualización del número de identificación tributaria de los contribuyentes que han actualizado sus datos, modificando el número de cédula de vecindad por el código único de identificación del documento personal de identificación, con el objeto de asociar el NIT con el código único de identificación del documento personal de identificación.

Actualmente el Registro se lleva a través de un sistema automatizado y se ha implementado una nueva herramienta electrónica llamado agencia virtual, donde el contribuyente puede imprimir su constancia de Registro Tributario Unificado por vía electrónica desde la comodidad de su hogar, trabajo, etc.

En cada Registro se han adoptado diferentes formas de organizarse, sin embargo la mayoría ha implementado sistemas de automatización, renovando los libros manuales y con ello adaptándose a las necesidades y la era tecnológica, aunque algunas veces los sistemas computarizados no se den abasto, por la cantidad de usuarios.



## CAPÍTULO III

### 3. Derecho comparado

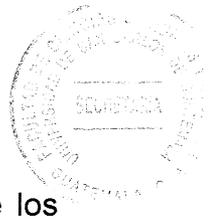
Los sistemas registrales en el derecho comparado, se configuran por y para los registros inmobiliarios y cada uno tiene elementos que distinguen unos de otros.

#### 3.1. Derecho registral en Perú

El sistema registral peruano se encuentra dentro del ámbito de influencia del derecho registral Español, tanto en la técnica: folio real; forma de los asientos: Inscripción; y efectos de la inscripción, acoge la presunción *juris tantum* y la *jure et de jure* para quien adquiere bajo la fe del registro.

El Perú ha innovado el sistema registral que en la mayor parte de legislaciones solo ordena un Registro Inmobiliario. Al integrar registros personales a los registros tradicionales, ha coadyuvado a otorgar seguridad jurídica en el tráfico.

En el ordenamiento civil peruano se encuentra una amplia variedad de situaciones: Hipoteca (constitutiva), Transferencia de propiedad (declarativa), Arrendamiento (declarativa), Persona Jurídica (constitutiva), Patrimonio Familiar (constitutiva). En conclusión, lo que pretende el ordenamiento civil es otorgar a la inscripción de cada institución la naturaleza que a ella sea más conveniente. En el sistema de registros de bienes se distinguen de los Registros Personales: En cuanto a la técnica, los de bienes



son de folio real y los personales son de folio personal. En cuanto a la forma de los asientos, todos se extienden bajo la modalidad de la inscripción.

### **3.2 Derecho registral en México**

En México el sistema registral utilizado en el Registro de la Propiedad es el sistema declarativo desde 1870 hasta la actualidad. El Artículo 3008 del Código Civil mexicano, establece: “la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos”. El Artículo 2014, establece que “los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad. Sólo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero (erga omnes) se inscriben y siempre a petición de parte legitimada.”

La Suprema Corte de Justicia de México, ha sentado jurisprudencia en el sentido de que la inscripción tiene efectos declarativos y no constitutivos, pues los derechos provienen del acto jurídico pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho. Siendo la inscripción en el Registro, de carácter voluntario y a petición de parte, en el sistema mexicano rige el “principio de rogación”, consistente en que el registrador actúa a petición del particular o del fedatario público y no puede actuar de oficio aunque conozca el acto que dé lugar al cambio de asientos registrales.

El sistema registral mexicano es derivado del español y se ha pensado que tiene también un carácter mixto, esto es, declarativo y constitutivo.



Luis Carral y de Teresa, indica que en México “el acto nace fuera del Registro Público, ante el Notario. De eso no nos cabe duda (Arts. 1792, 1793, 2249 y otros del C.C.). Aunque suele decirse lo contrario, la hipoteca no es tampoco constitutiva. Ello se desprende de la regla general del Art. 3003, y especialmente del Art. 2919, que confirma el principio de que para producir efectos contra tercero la hipoteca necesita de registro...”

“El Art. 3015 es el que establece lo que debe expresar y contener la inscripción; y el Art. 3012 preceptúa que debe acompañarse un plano o croquis de las fincas (ver los artículos 3053, 3054 y 3055 del proyecto de reformas al Código Civil). El Art. 2919 de nuestro Código, establece que la hipoteca nunca es tácita ni general; y el 2212, que cuando se hipotecan varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, etc. Muchos otros artículos del Código Civil y del Reglamento del Registro Público, son aplicación del principio de especialidad.”<sup>62</sup>

“En México, basta el consentimiento para transmitir la propiedad (Arts. 1792, 1793, 2249, etc., del Código Civil). No es necesaria la tradición para la transmisión de propiedad (Art. 2014 del Código Civil).”<sup>63</sup>

El principio de tracto sucesivo está reconocido en los Artículos 3036, 3034, 3035 y otros del Código Civil mexicano. “El Art. 3011 exige que sólo se registren los testimonios de

---

<sup>62</sup> Carral y de Teresa. *Op. Cit.* Pág. 245.

<sup>63</sup> *Ibid.* Pág. 246.



escrituras notariales y otros documentos auténticos, las sentencias y los documentos privados ratificados y autenticados, refuerza el principio de tracto sucesivo evitando en lo posible, inclusive, una suplantación de la persona del titular.”<sup>64</sup>

El principio de rogación está reconocido en el Artículo 3012 del Código Civil mexicano, el cual establece: “se deduce que basta la simple presentación del título, para que daba efectuarse la inscripción, y que no se requiere solicitud escrita o verbal.”<sup>65</sup>

### **3.3. Derecho registral en Argentina**

En Argentina se utiliza la terminología de derecho registral inmobiliario, derivado que los autores españoles como Roca Sastre y Lacruz Berdejo hablan de derecho inmobiliario registral, reconociendo que la registración inmobiliaria es sólo una especie del género derecho registral.

“De ahí deriva como terminología correcta la de derecho registral inmobiliario, la que hoy cuenta con mayor aceptación y es empleada en la Carta de Buenos Aires, en el punto I, en el que se declaró que el derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente, de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas.”<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> **Ibíd.** Pág. 246.

<sup>65</sup> **Ibíd.** Pág. 247.

<sup>66</sup> Cornejo. **Op. Cit.** Pág. 16 y 17.



Velez Sársfield, indica antecedentes del derecho registral en Argentina: “para la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles estableció el sistema de título y modo cuando se trata de adquisiciones bilaterales. El título es el acto jurídico causal, otorgado por persona capaz y legitimada al efecto, e instrumentado por escritura pública. El modo es la tradición prevista en el art. 577, con las exigencias del art. 2601 y siguientes”<sup>67</sup> del Código Civil argentino. “El modo en Vélez Sársfield cumple dos funciones: por un lado, posibilita la relación directa e inmediata con la cosa por parte del sujeto titular del derecho real y, por el otro, tienen la función de publicidad. Como excepción a este sistema, el codificador estableció para las hipotecas un sistema de publicidad registral, teniendo en cuenta que se trata de un derecho real que no se ejerce por la posesión. El art. 3134 del Cód. Civil dispone: La hipoteca constituida en los términos prescriptos debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio público destinado a la constitución de hipotecas o registro de ellas, que debe existir en la ciudad capital de cada provincia, y en los pueblos en que lo establezca el gobierno provincial.”<sup>68</sup>

La matriculación en Argentina, “abarca tanto el hecho del ingreso originario de un inmueble en el registro, como el paso o vuelco de un inmueble del sistema cronológico personal al de folio real. Según el art. 10 de la ley 17.801, los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el art. 2º, serán previamente a su ubicación, agregando el art. 44 que a partir de la fecha de vigencia de la presente ley todos los inmuebles ya inscriptos en los Registros de la Propiedad,

---

<sup>67</sup> *Ibid.* Pág. 24 y 25.

<sup>68</sup> *Ibid.* Pág. 25.

como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad con sus disposiciones, en el tiempo y forma que determine la reglamentación local.”<sup>69</sup>

En ese sentido existen formas de matricular los bienes inmuebles para ingresar al registro, ya sea por sentencia por un procedimiento judicial o mediante un procedimiento administrativo. Además se excluyen los bienes inmuebles de dominio público.

“La Carta de Buenos Aires, aprobada en el I Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Buenos Aires en 1972, en el punto X, y con relación al folio real, dijo que: debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el sistema catastral. Además, expreso que la utilidad integral de los principios de especialidad y tracto sucesivo.”<sup>70</sup>

La importancia de la matriculación a través del folio real, es que se pueda identificar los bienes inmuebles, individualizándolos, determinando su ubicación y anotando los derechos reales que se anotan en ese sistema. Llevando una correlación entre el catastro y registro.

“Los Artículos 19 y 40 de la Ley 17.801. Establecen que el principio general en materia de prioridad está consagrado en la parte 1<sup>a</sup>. Del art. 19, en cuanto señala que la

---

<sup>69</sup> *Ibíd.* Pág. 89 y 90.

<sup>70</sup> *Ibíd.* Pág. 91.



prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el art. 40. Por su parte, el art. 40 dice: El registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda.”<sup>71</sup> Lo que significa en otras palabras por el hecho de que el documento que primero ingresa al registro adquiere prioridad sobre los que ingresan posteriormente.

Algunos autores sostienen que el sistema registral argentino en cuanto a la inscripción en materia inmobiliaria es constitutivo. Ellos parten de una premisa incuestionable como es la de considerar de la esencia de los derechos reales el ser absoluto y, por tanto, oponible erga omnes. “En consecuencia, decir que el derecho real, pendiente la inscripción, existe entre partes pero no es oponible a terceros o, como dice el art. 20 de la ley 17.801 y el art. 3135 del Cód. Civil que existirían frente a personas determinadas, no es un derecho real sino una figura híbrida”<sup>72</sup>

“La ley 17801 no tiene un texto como el que existe en el Código alemán o en la ley española, estableciendo que quien figura con un derecho inscripto a su nombre se lo presume titular.”<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> **Ibíd.** Pág. 128.

<sup>72</sup> **Ibíd.** Pág. 35.

<sup>73</sup> **Ibíd.** Pág. 233.



La jurisprudencia argentina, indica “que el dominio se acredita con la respectiva escritura o testimonio auténtico, siendo insuficiente a tal fin un informe o certificación registral, porque de éste no surge quiénes materializaron la transmisión, ni la forma en que ella se realizó, ni se hizo efectiva la tradición”.<sup>74</sup>

### **3.4. Derecho registral en Estados Unidos de Norteamérica**

En cuanto al sistema registral de los Estados Unidos de Norteamérica, se utiliza en cuanto a la forma de inscripción el sistema personal, en donde existe un registro único por cada persona física o moral, en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, cualquiera que sea su forma jurídica o de validez. Este es un sistema de transcripción, en donde el documento se archiva o se copia integralmente en los libros del registro.

“Este registro único está previsto en el Libro Noveno del Código de Comercio que es aplicable en casi todos los Estados de la Unión Americana; la excepción constituye el Estado de Louisiana que, como es sabido, desde que fue colonia francesa adoptó el Código de Napoleón (1804) y aún conserva algunas disposiciones que encuentran sus antecedentes en ese cuerpo de leyes aunque la tendencia se inclina hacia acomodarse dentro del sistema judicial norteamericano.”<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> **Ibíd.** Pág. 234.

<sup>75</sup> Castellano. **Op. Cit.** Pág. 3.



Es importante mencionar que los Estados Unidos de Norteamérica, también adopta el sistema de libros donde se anotan o inscriben los títulos, sistema del cual se deriva otro sistema el cual se denomina sistema de seguro de título. El sistema de seguro de título está respaldado por compañías aseguradoras que protegen problemas y errores registrales.

“Antonio Moro Serrano, según lo señala José Manuel García García, en su obra Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, hizo un estudio referido a los Estados Unidos de Norteamérica, que es sin duda alguna el país más representativo, atendiendo a su población de más de doscientos millones de habitantes, en donde se sigue el sistema de seguro de título, por lo que merece repasarlo, y nos dice que el sistema que se aplica generalmente, es el denominado de recording, que es un registro de documentos, con influencia del sistema francés antiguo. Este sistema puede variar de lo no inscrito respecto al titular que inscribe. La inscripción no es constitutiva ni tampoco tiene efectos de presunción de exactitud. El sistema de los Estados Unidos de América tiene influencia del sistema francés antiguo, y así es pues en el moderno, que fue reformado en 1955, la evolución permitió un mejor funcionamiento en la práctica al haberse creado un fichero real inmobiliario, lo que hace posible que funcione el principio de oponibilidad. El principio de oponibilidad que funciona en Francia, después de la implantación del fichero real inmobiliario de 1955, no se puede aplicar en los Estados Unidos, pues su sistema carece de folio real, lo cual viene a constituir un problema en cuanto a la falta de claridad. En el Registro se archivan los documentos, y cuando se produce una transmisión de la propiedad, hay que hacer una búsqueda complicada



para saber si existen o no cargas, y si la titulación anterior es válida y guarda concatenación o tracto sucesivo.”<sup>76</sup>

“Debido a los problemas y errores que pueden presentarse en este sistema, es precisamente la razón por la cual el sistema se complementó con un seguro de título que ofrecen las compañías aseguradoras. El sistema de seguro de título es una garantía sobre el título. Es una protección a través de una indemnización monetaria que protege los derechos de titularidad. El seguro que protege los derechos que se han transmitido al comprador de la propiedad transferida, puede equipararse a un contrato de indemnización, pues en caso de pérdida de la propiedad, el asegurado tiene derecho a una compensación en dinero.”<sup>77</sup>

“Al no contar el sistema de “recording” con el sistema de folio real, se convierte en una verdadera selva, debido a la falta de claridad y en la que necesariamente hay que buscar e indagar interminablemente los antecedentes de la finca. En el recording, se archivan los documentos, pero al haber una nueva transmisión, hay que hacer una búsqueda exhaustiva para saber si existen o no cargas, así como la validez de la titulación. La investigación resulta tan difícil, que en la práctica hay abogados especializados en la búsqueda de datos registrales, a los que se le llama abstractors, no obstante lo cual pueden producirse errores y aparecer derechos preferentes, razón por lo que el sistema se complementa con el seguro del título. El seguro cubre una serie de riesgos como son: un defectuoso examen de la titulación; las restricciones de la

---

<sup>76</sup> *Ibíd.* Pág. 3.

<sup>77</sup> *Ibíd.* Pág. 4.



propiedad que hubiesen podido descubrir si el asegurado hubiese inspeccionado el inmueble; los defectos que no se ponen de manifiesto al examinar el registro o el mismo inmueble.”<sup>78</sup>

“Veinte estados de la Unión Americana introdujeron el sistema Torrens en lugar del de recording, aun cuando solo dieciséis lo conservan y son: California, Carolina del Norte, Colorado, Dakota del Norte y del Sur, Georgia, Hawai, Illinois, Massachusetts, Minnesota, Nebraska, Nueva York, Ohio, Oregón, Virginia y Washington. Los cuatro estados que lo han derogado expresa o tácitamente son Mississippi, Carolina del Sur, Tennessee y Utah. El propio García García explica esta situación señalando que la aplicación del sistema es desigual, pues al ser voluntaria la registración, el sistema “Torrens” convive en muchos estados con el de “recording”.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> **Ibíd.** Pág. 4.

<sup>79</sup> **Ibíd.** Pág. 5.





## CAPÍTULO IV

### **4. Necesidad de crear un Departamento de Registro de Peritos Contadores, adscritos a la Superintendencia de Administración Tributaria**

En los capítulos anteriores me enfoque en desarrollar el contenido doctrinario del derecho registral, con el fin de comprender la naturaleza jurídica de los diferentes Registros Públicos organizados conforme al derecho registral, donde concluí que es una rama autónoma del derecho que regula la organización de los Registros Públicos, en otras palabras es el conjunto de principios, doctrinas y normas jurídicas que regulan los organismos estatales encargados de anotar en sus asientos registrales los registros de los hechos, actos, documentos, derechos y obligaciones de las personas, en torno al titular registral o bien en cuanto al objeto del derecho que se protege. Para comprender que es un Registro de Contadores, es necesario definir el concepto de Perito Contador, según el diccionario contable es la “Persona experta en contabilidad, tenedor de libros. Quien está a cargo de la contabilidad de una empresa”<sup>80</sup>, a groso modo podemos entender que es una persona facultada por la ley y quien además debe ser experto en las ciencias Contables.

Y la contabilidad es un: “Sistema técnico-administrativo de registración mediante el cual se llevan las cuentas y los registros de las diversas actividades y operaciones que realiza una persona jurídica, pública o privada, o física”<sup>81</sup>.

---

<sup>80</sup> Greco, Orlando. **Diccionario contable**. Pág. 137.

<sup>81</sup> **Ibid.** Pág. 132.



El Registro de Peritos Contadores, como oficina pública encargada del registro y control de los profesionales de la contabilidad fue creado por el Decreto 1559 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto sobre la Renta, con vigencia el 1 de julio de 1963 y que establecía en el Artículo 63: “Tienen facultad para certificar los estados financieros contables a) Todas las personas que llenando los requisitos legales hayan sido inscritas en el Registro respectivo, a cargo de la Contraloría del Impuesto sobre Utilidades y que pasará a la Dirección del Impuesto sobre la Renta; b) Todas las personas que se inscriban en lo sucesivo en virtud de haber obtenido título oficial para ejercer la profesión de perito contador...”

También por medio del Decreto 1559, se regulo las responsabilidades y sanciones, establecidas en el Artículo 62, “Los contadores son responsables por los asientos y operaciones contables y por las deficiencias en la contabilidad que motiven omisiones del impuesto y serán sancionados de conformidad con el Decreto Gubernativo 2450...” y el Artículo 64, “la facultad que tienen los contadores para certificar estados contables-financieros, podrá suspenderse temporal o definitivamente, según el caso...”

El Decreto 1559, fue derogado por el Decreto Ley 229, Ley del Impuesto sobre la Renta, con vigencia a partir del 28 de junio de 1964, el cual regulaba lo respectivo a los contadores en el capítulo XI, Artículos 63, 64 y 65. El primero, establecía: “Responsabilidad de los Contadores. Los contadores son responsables por los asientos y operaciones contables y por las deficiencias en la contabilidad que motiven omisiones del impuesto y deben ser sancionados de conformidad con el Decreto Gubernativo 2450, el cual queda en vigencia en lo que no se oponga a esta Ley. Los reparos o

ajustes que modifiquen la Renta imponible, no pueden calificarse como falta imputable al Contador cuando se deban únicamente a diferencia de criterio entre el contribuyente y el Fisco.” El segundo, establecía: “Certificación de estados. Tienen facultad para certificar los estados contables que se presenten a las Entidades Fiscalizadoras: a) Todas las personas que, llenando los requisitos legales hayan sido inscritas en el Registro respectivo, a cargo de la Ex –Contraloría del Impuesto sobre Utilidades; y b) Todas las personas que se inscriban en lo sucesivo, en virtud de haber obtenido título universitario u oficial o incorporación que las faculte para ejercer la profesión de Contador Público y Auditor o Perito Contador. Y por último el Artículo 65, establecía: “Suspensión y cancelación a contadores. La facultad que tienen los contadores para certificar estados contables financieros, puede suspenderse temporalmente o cancelarse en definitiva, según el caso. La Dirección General del Impuesto sobre la Renta debe acordar, previa audiencia al interesado, la suspensión definitiva, cuando exista en su contra sentencia firme de los Tribunales de Justicia dictada por falsedad o fraude.

Es importante hacer notar que en cuanto a la responsabilidad de los contadores se regulo de igual manera, en cuanto a la facultad de certificar estados contables se agregó el título universitario y la incorporación para ejercer la profesión.

Anteriormente la Dirección General de Rentas Internas, extendía una constancia que certificaba a los contadores como inscritos en el Registro de Peritos Contadores, en base al Decreto Ley 229.



Posteriormente el Decreto Ley 229 fue derogado por el Decreto 59-87 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto sobre la Renta, con vigencia a partir del 1 de octubre de 1987. A partir de este decreto todas las reformas y derogaciones realizadas a la Ley del Impuesto sobre la Renta, hasta llegar a la actual, no regulan disposiciones relativas a la inscripción de los peritos contadores en el respectivo Registro, sino a través de sus reglamentos.

El Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta Decreto Ley 229, Acuerdo Gubernativo 1964-11-28-AG-MH, fue derogado por el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta Decreto 59-87 del Congreso de la República, Acuerdo Gubernativo 450-88; el Acuerdo Gubernativo 450-88 fue derogado por el Acuerdo Gubernativo 624-92; el Acuerdo Gubernativo 624-92 fue derogado por el Acuerdo Gubernativo 596-97; y el Acuerdo Gubernativo 596-97 fue derogado por el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta Decreto 26-92, Acuerdo Gubernativo 206-2004.

El Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012, Acuerdo Gubernativo 213-2013, derogó al Acuerdo Gubernativo 206-2004.

La obligación de inscripción ante la Superintendencia de Administración Tributaria, finalmente se encuentra en el Artículo 28 del El Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, el cual establece: "Firma de estados financieros. Los estados financieros a los que se refieren los artículos 40 numeral 1 y 53 de la Ley, deberán firmarse por el contribuyente o su representante legal, así como por el contador responsable inscrito ante la Administración Tributaria."



El impuesto sobre la renta se encuentra actualmente regulado en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República. Esta ley regula en el Artículo 40 numeral 1, lo siguiente: “Documentación de respaldo a la declaración jurada de renta. Los contribuyentes deben tener a disposición de la Administración Tributaria lo siguiente: 1. Los obligados a llevar contabilidad completa, el balance general, estado de resultados, estado de flujo de efectivo y estado de costo de producción, cuando corresponda.” Y el Artículo 53, establece: “Libros y registros. Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio, deben cumplir con las obligaciones contenidas en dicho Código, en materia de llevar libros, registros y estados financieros. Los contribuyentes deben preparar y tener a disposición de la Administración Tributaria el balance general, el estado de resultados, el estado de flujo de efectivo y el estado de costo de producción, este último cuando se lleve contabilidad de costos; todos a la fecha de cierre de cada período de liquidación definitiva anual. Dichos estados financieros deben ser debidamente auditado cuando corresponda.”

Los artículos anteriores establecen la obligación de llevar contabilidad completa de acuerdo al Código de Comercio, y el Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la República, en su Artículo 371, establece: “Forma de Operar. Los comerciantes operarán su contabilidad por si mismos o por persona distinta designada expresa o tácitamente, en el lugar donde tenga su domicilio fiscal la empresa o en donde tenga su domicilio fiscal el contribuyente, a menos que el registrador mercantil autorice para llevarla en lugar distinto dentro del país. Sin embargo, aquellos comerciantes individuales cuyo activo total exceda de veinte mil quetzales (Q. 20,000.00), y toda



sociedad mercantil, están obligados a llevar su contabilidad por medio de Contadores. Los libros exigidos por las leyes tributarias deberán mantenerse en el domicilio fiscal del contribuyente o de la oficina del contador del contribuyente que esté debidamente registrado...”

En conclusión el Registro de Peritos Contadores es un órgano dependiente de la Dirección General de Rentas Internas y que actualmente paso a formar parte de la Superintendencia de Administración Tributaria por medio de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria, Decreto 1-98 del Congreso de la República. Actualmente el Registro que tiene la Superintendencia de Administración Tributaria es considerado como un número de registro, no como Registro Público.

#### **4.1. Análisis de la legislación guatemalteca con relación al Registro del Perito Contador**

El profesional de la contabilidad debe tener conocimientos legales de manera general, de las leyes siguientes: la Constitución Política de la República de Guatemala; el Código Civil; Código Procesal Civil y Mercantil; Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos; Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles; Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos terrestres, marítimos y aéreos; Ley Aduanera Nacional; Ley de Organizaciones No Gubernamentales; Ley General de Cooperativas; Ley de Fomento y Desarrollo de la Actividad Exportadora y de Maquila; Ley de Lavado de Dinero y Otros Activos; Código Penal; Ley del Organismo Judicial; Ley de Extinción de Dominio; Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración



Tributaria; Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Ley del Tribunal de Cuentas; Ley de Contrataciones del Estado.

Y de manera específica, las leyes siguientes: Código de Comercio; Código Tributario; Impuesto sobre la Renta (actualmente contenido en el Libro I de la Ley de Actualización Tributaria); Ley del Impuesto al Valor Agregado; Ley del Impuesto de Solidaridad; Código de Trabajo; Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social; Disposiciones legales para el fortalecimiento de la Administración Tributaria; Disposiciones para el fortalecimiento del sistema tributario y el combate a la defraudación y al contrabando; Normas que deben observar los Contadores y Tenedores de libros.

En la actualidad los peritos contadores se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto Gubernativo 2450 creado en el periodo de Gobierno de Jorge Ubico en 1940, el cual entro en vigencia el 26 de octubre de 1940 y por el Acuerdo Directorio 8-2010 de la Superintendencia de Administración Tributaria, normas que no van acorde a la evolución y desarrollo de las actividades de los Peritos Contadores, en virtud que actualmente existe un número de registro de contadores en el cual la Superintendencia de Administración Tributaria para ejercer un nuevo mecanismo de control lo unifico con el Número de Identificación Tributaria.

El Acuerdo Directorio 8-2010 de la Superintendencia de Administración Tributaria, creado con fundamento los Artículos 44, 45 y 46 del Acuerdo Gubernativo número 206-2004, el cual establecía en el capítulo x, de los profesionales, técnicos y entidades que



actúan ante la administración tributaria: “Artículo 44. Responsabilidad de los Contadores Públicos y Auditores y de los Peritos Contadores. Los Contadores Públicos y Auditores, y los Peritos Contadores, inscritos ante la Administración Tributaria como tales, son responsables por las operaciones contables registradas, por cualquier otra documentación que certifiquen o dictaminen, según corresponda, en su calidad de Contador del contribuyente; Artículo 45. Infracciones sancionadas por El Código Penal. En los casos en que por su actuación, los profesionales, los Contadores Públicos y Auditores, Peritos Contadores, y las entidades que prestan servicios de auditoría pudieran incurrir en infracciones sancionadas por el Código Penal, se certificará lo conducente al juez competente; Artículo 46. Registro de Contadores. La Administración Tributaria llevará un Registro de Contadores, en el cual están obligados a inscribirse todos los Contadores Públicos y Auditores y los Peritos Contadores, facultados para ejercer su profesión y actuar ante la misma...”

Sin embargo hay que aclarar que el acuerdo gubernativo citado, fue creado para reglamentar la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Decreto 26-92. Y el Decreto 26-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Sobre la Renta, fue derogado por el libro uno de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012.

En consecuencia el Acuerdo Directorio 8-2010 de la Superintendencia de Administración Tributaria, carece de vigencia por haber sido derogado el Decreto 26-92, tal como lo regula el Artículo 8 de la Ley del Organismo Judicial el cual establece: “ Las leyes se derogan por leyes posteriores: a) Por declaración expresa de las nuevas leyes; b) Parcialmente, por incompatibilidad de disposiciones contenidas en las leyes nuevas



con las precedentes; c) Totalmente porque la nueva ley regule, por completo, la materia considerada por la ley anterior; d) Total o parcialmente, por declaración de inconstitucionalidad, dictada en sentencia firme por la Corte de Constitucionalidad.”

El Artículo 180 de la Ley de Actualización Tributaria, establece: “Derogatorias. Se derogan: 1. El Decreto Número 26-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Sobre la Renta, y sus reformas, a partir de la vigencia del Impuesto Sobre la Renta contenido en el libro I de esta ley... 5. Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en esta Ley.”

Y ya que actualmente el número asignado a los Peritos Contadores, es el mismo número de identificación tributaria, esto debe de enmendarse por la mala interpretación de la norma, ya que en ningún momento se regula que el número de registro de los contadores sea el mismo número de identificación tributaria, sino que el Acuerdo Directorio 8-2010 en el Artículo 8 numeral 2, establece: “Proporcionar a cada Perito Contador inscrito un número de registro”. El Artículo 90 del Acuerdo Gubernativo 213-2013, establece: “Derogatoria. Se deroga el Acuerdo Gubernativo número 206-2004, de fecha 22 de julio de 2004, así como todas las disposiciones de igual o inferior jerarquía que se opongan al presente Reglamento.”

El número de identificación tributaria es un número asignado a los contribuyentes a partir de los dieciocho años de edad, como sujeto pasivo de la obligación tributaria, obligación distinta a los profesionales de la contabilidad.



#### **4.2. Requisitos habilitantes del Perito Contador en Guatemala**

El primer requisito para ejercer la profesión de Perito Contador en Guatemala, es haber obtenido el título de Perito Contador, a nivel diversificado ya que es una profesión muy amplia y que no es a nivel universitario. El título es extendido por el Ministerio de Educación con la aprobación del director del establecimiento educativo y la supervisión departamental respectiva.

Como segundo paso está la obligación de registrar el título de perito contador ante la Contraloría General de Cuentas, para que el título tenga la validez en la República de Guatemala, llenando los requisitos del numeral I del Artículo 3 del Acuerdo Número A-320-2008 del Contralor General de Cuentas, el cual establece: "Requisitos para solicitar el registro de títulos o diplomas académicos. Para el registro de títulos o diplomas académicos, se establecen los siguientes requisitos: I. Para títulos o diplomas académicos emitidos por establecimientos de nivel medio: a. Título o diploma original; b. Fotocopia del anverso y reverso del título en tamaño oficio; c. Recibo de pago, emitido por el departamento de caja de la Contraloría General de Cuentas, por el valor que corresponda; d. Fotocopia de cédula de vecindad del sustentante o en caso que el solicitante sea menor de edad, fotocopia de la certificación de nacimiento; e. Fotocopia del cierre de pensum (únicamente para los casos en que el título haya sido emitido en años previos al 2005)."

Este trámite se debe realizar ante el Departamento de títulos y diplomas de la Dirección de Control y Verificación Interinstitucional, supeditado al Subcontralor de Probidad de la



Contraloría General de Cuentas, en base a los: Artículos 4 inciso a) y b), 11, 15, 16 y 17 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Decreto 31-2002 del Congreso de la República; y los Artículos 17, 19 inciso b), y 38, del Reglamento de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, Acuerdo Gubernativo 192-2014.

El Departamento de títulos y diplomas registrara electrónicamente el título o diploma y le adherirá una calcomanía de seguridad que identifique estar registrado el mismo ante la Contraloría General de Cuentas, esto para dar legalidad y autenticidad al documento.

Finalizado el trámite anterior, el tercer paso consiste en solicitar la inscripción en el registro de Contadores y Auditores a través del formulario SAT-34. Para el efecto se deben de llenar los requisitos: original y fotocopia del documento personal de identificación del solicitante; original de la constancia de carencia de antecedentes penales, extendida dentro de los seis meses anteriores a la fecha en que se presenta la solicitud o constancia de no haber sido condenado por delitos contra la fe pública o contra el patrimonio; original y fotocopia del título de Perito Contador, debidamente autenticada por notario; original y fotocopia de documentos con los cuales se demuestre la propiedad, el uso o arrendamiento del inmueble que consignó como domicilio fiscal donde se prestarán los servicios contables en el caso de no desempeñar los servicios en relación de dependencia; señalar dirección electrónica e indicar que autoriza expresamente a la SAT a poder proporcionar la dirección y número telefónico de su oficina a personas que lo soliciten, así como aceptar como buenas y válidas, al recibir también por la vía electrónica las notificaciones de la SAT ; y una fotografía tamaño cédula.



Al haber completado los requisitos y pasos anteriores, la Superintendencia de Administración Tributaria entrega constancia de estar inscrito en el Registro de Peritos Contadores y Auditores, y devuelve el título original con sello y firma de registro.

Concluyendo con un requisito adicional de mandar hacer un sello para ser utilizado por el Perito Contador, el cual no está regulado en la legislación guatemalteca.

#### **4.3. Responsabilidades de los Peritos Contadores en Guatemala**

El Perito Contador, al emitir y firmar estados financieros y otro tipo de certificaciones contables, puede incurrir en responsabilidades de tipo legal, tanto en el ámbito penal como en el civil, y exponerse a sanciones como prisión, multa, pago de costas procesales, inhabilitación temporal o absoluta, entre otras.

Las responsabilidades profesionales del contador están reguladas en los Artículos 70, 82, 90 y 95 del Código Tributario, Decreto Número 6-91 del Congreso de la República.

El Artículo 82 de dicho cuerpo legal, establece: “Responsabilidad de los profesionales o técnicos. Los profesionales o técnicos emitirán sus dictámenes, certificaciones u otras constancias similares, vinculadas con la materia tributaria, de conformidad con las normas y principios legales, científicos o técnicas aplicables”. El Artículo 95, establece: “Responsabilidad. Los profesionales o técnicos que por su disposición legal presten servicios en materia de su competencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los sujetos pasivos de éstas, son responsables, si por dolo se produce incumplimiento de sus obligaciones. El presente artículo se aplicará en congruencia con



lo que establecen los artículos 70, 82 y 90 de este Código. En consecuencia, esta infracción será sometida siempre al conocimiento de Juez competente del ramo penal”.

Los artículos del Código Tributario citados, establecen disposiciones con relación a la responsabilidad profesional del contador, las infracciones tributarias que consisten en el pago extemporáneo de las retenciones, la mora, la omisión del pago de tributos, la resistencia a la acción fiscalizadora de la Administración Tributaria, el incumplimiento de las obligaciones formales, entre otras, las que pueden ser sancionadas con cierre temporal del negocio o empresa, infractora.

El profesional contable puede incurrir en responsabilidades penales específicas, establecidas en el Código Penal, Artículos 264, 271, 336, 358 A, 358 B, 358 C, 358 D, (casos especiales de estafa, estafa mediante informaciones contables, usurpación de calidad y los delitos contra el régimen tributario), entre otros delitos como los regulados en la legislación aduanera.

El Artículo 112 del Código Penal, establece: “Personas responsables. Toda persona responsable penalmente de un delito o falta lo es también civilmente”. La responsabilidad civil comprende la restitución, la reparación de los daños materiales y morales, la indemnización de perjuicios.

El Código Civil, Decreto Ley 106, en su Artículo 1668 establece: “Profesionales. El profesional es responsable por los daños o perjuicios que cause por ignorancia o



negligencia inexcusables, o por divulgación de los secretos que conoce con motivo de su profesión.”

#### **4.4. Necesidad de crear un Departamento de Registro de Peritos Contadores**

Propongo la necesidad de crear un Registro Público, partiendo de una rama autónoma del Derecho por la cual se reviste de seguridad jurídica determinados actos jurídicos y situaciones que atendiendo a la necesidad de las relaciones jurídicas son indispensables para el desarrollo del Estado de Derecho, ya que la publicidad es la base histórica de los hechos en que se conforma nuestra legislación.

Conociendo la crisis por la que pasa el país es conveniente iniciar con este proyecto creando un Departamento de Registro de Contadores, como institución u oficina pública adscrita a la Superintendencia de Administración Tributaria, encargada de regular las disposiciones relativas al control de las obligaciones registrales de los Peritos Contadores, de los actos y asientos contables de inscripción obligatoria, responsabilidades del Contador y atribuciones del propio Registro.

En virtud que los profesionales de las ciencias contables, actualmente están sujetos al cumplimiento de normas que rigen la organización de un Registro Público, el cual pretende en sentido general especializar cierta área de acuerdo al progreso social, cultural y estado pleno de Derecho.



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El Registro de Peritos Contadores estuvo a cargo del Ministerio de Finanzas Públicas desde el año 1940, posteriormente pasó a cargo de la Superintendencia de Administración Tributaria en el año 1998. Los Peritos Contadores al inscribirse en el Registro de Peritos Contadores obtienen un carné de inscripción en el registro y deben fabricar un sello de identificación de su número de registro asignado. La base jurídica de creación del Registro de Peritos Contadores actualmente no se encuentra vigente y el actual Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria no regula nada en relación a este Registro Público, por lo tanto el Registro de Peritos Contadores actualmente no tiene un fundamento jurídico vigente, es decir el Registro de Peritos Contadores no tiene existencia jurídicamente.

Se debe de reformar el Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, y por medio de este crear una dependencia a cargo de la Superintendencia de Administración Tributaria encargada del registro y control de los peritos contadores, la cual se podría implementar a través de un Departamento de Registro de Peritos Contadores adscrito a la Superintendencia de Administración Tributaria. Sirviendo de base la presente investigación y se utilizaría como un antecedente de un anteproyecto de reforma al Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, para crear normas jurídicas acordes a las necesidades actuales del ejercicio profesional de los peritos contadores.





## BIBLIOGRAFÍA

- ALVEÑO HERNÁNDEZ, Marco Aurelio y Luis Ranferi Díaz Menchú. **Apuntes de derecho romano**. Guatemala: 2ª. ed.; Ed. Estudiantil Fenix, 2007.
- AMADO RAMÍREZ, Elizabeth. **Derecho inmobiliario registral**. Pamplona, Perú: 4ª. ed.; (s.e.), 2013.
- AMADO RAMÍREZ, Elizabeth. **Seminario de derecho registral USMP facultad de derecho**. (s.ed.), (s.l.i.), (s.e.), 2011.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: 18ª. ed.; Ed. Heliasta S.R.L., 2006.
- CALVAY ODAR, Mayobanex Wilfredo. **IUS Revista de investigación de la facultad de derecho –Doctrina**. Chiclayo, Perú: 4ª. ed.; Ed. Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, (Año II) 2012.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México: 1ª. ed.; Ed. Porrúa, S.A., 1965.
- CASTELLANO, Raúl. **XIII Congreso Internacional de Derecho Registral**. (s.ed.), (s.l.i.); (s.e.), 2007.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires, Argentina: (s.ed.): Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994.
- DE AGUILAR, Lily. **Guía requisitos legales y procedimientos de inscripción Registro Mercantil**. (s.ed.), (s.l.i.); (s.e.), 2013.
- FLORES ROJAS, Percy. **Revista electrónica derecho registral, Perú**. (s.ed.), (s.l.i.); (s.e.), 2009.



GARCÍA BARRERA, Myrna Elia. **La posmodernidad de la responsabilidad fiscal de los fedatarios.** Tesis de Maestría Derecho Fiscal; Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Colegio de Criminología, Universidad Autónoma de Nuevo León, México, 1998.

GARCÍA CONI, Raúl R. **El contencioso registral.** Buenos Aires, Argentina (s.ed.): Ed. Depalma, 1978.

GRECO, Orlando. **Diccionario contable.** Florida (s.ed.): Valleta Ediciones, 2010.

<http://dle.rae.es/?id=Vj40asb>, (Consultado: 09 de marzo de 2016).

<http://www.dgac.gob.gt/index.php/descargas/registro-aeronautico>, (Consultado: 17 de julio de 2016).

<http://www.ric.gob.gt/normativa>, (Consultado: 06 de julio de 2016).

<http://www.ric.gob.gt/resena-historica>, (Consultado: 06 de julio de 2016).

<https://www.rgp.org.gt/index.php/historia>, (Consultado: 29 de junio de 2016).

<https://www.rpi.gob.gt/top.html>, (Consultado: 08 de julio de 2016).

MÁRQUEZ, Daniel. **Memoria del Congreso Internacional de Derecho Registral – Del 24 al 26 de marzo de 2010.** (s.ed.), (s.l.i.), (s.e.), 2010.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: (s.ed.); Ed. Heliasta S.R.L., 2008.



PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. México (s.ed.): Ed. Porrúa, S.A., 1990.

SALGUERO, Manuel. **El derecho registral**. Prensa Libre, (Guatemala: 05 de octubre de 2013).

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

**Código de Comercio**. Decreto Legislativo número 2-70, Congreso de la República de Guatemala, 1971.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Decreto Ley número 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

**Código de Notariado**. Decreto Legislativo número 314, Congreso de la República de Guatemala, 1947.

**Código Tributario**. Decreto Legislativo número 6-91, Congreso de la República de Guatemala, 1991.

**Código Penal**. Decreto Legislativo número 17-73, Congreso de la República de Guatemala, 1973.

**Ley del Registro Nacional de las Personas**. Decreto Legislativo número 90-2005, Congreso de la República de Guatemala, 2006.



**Normas que deben observar los Contadores y Tenedores de libros.** Decreto Gubernativo 2450, Presidente Jorge Ubico, 1940.

**Ley del Registro de Información Catastral.** Decreto Legislativo número 41-2005, Congreso de la República de Guatemala, 2005.

**Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos.** Decreto Legislativo número 33-98, Congreso de la República de Guatemala, 1998.

**Ley de Propiedad Industrial.** Decreto Legislativo número 57-2000, Congreso de la República de Guatemala, 2000.

**Ley del Mercado de Valores y Mercancías.** Decreto Legislativo número 34-96, Congreso de la República de Guatemala, 1996.

**Ley de Aviación Civil.** Decreto Legislativo número 93-2000, Congreso de la República de Guatemala, 2000.

**Ley de Registro Tributario Unificado y Control General de Contribuyentes.** Decreto Legislativo número 25-71, Congreso de la República de Guatemala, 1971.

**Ley de Actualización Tributaria.** Decreto Legislativo número 10-2012, Congreso de la República de Guatemala, 2012.

**Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria,** Decreto Legislativo número 1-98, Congreso de la República de Guatemala, 1998.

**Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas,** Decreto Legislativo número 31-2002, Congreso de la República de Guatemala, 2002.

**Reglamento de los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo 30-2005, Oscar Berger, Presidente de la República de Guatemala, 2005.

**Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria.** Acuerdo Gubernativo 213-2013, Otto Fernando Pérez Molina, Presidente de la República de Guatemala, 2014.



**Acuerdo Número 38-2004.** Corte Suprema de Justicia, 2004.

**Acuerdo Número 41-002.** Presidente del Organismo Judicial, 2002.

**Disposiciones Administrativas Sobre las Funciones y Responsabilidades de los Peritos Contadores Inscritos ante la Superintendencia de Administración Tributaria.** Acuerdo Directorio 8-2010, Superintendencia de Administración Tributaria, 2010.

**Acuerdo Número A-320-2008.** Contraloría General de Cuentas, 2008.