

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



**RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD
DE LA ZONA CENTRAL EN LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS CON OMISIÓN
DE FIRMAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA**

NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2017

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

**RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD
DE LA ZONA CENTRAL EN LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS CON OMISIÓN
DE FIRMAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA**



TESIS

Presentada a la honorable junta directiva

de la

Facultad de ciencias jurídicas y sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO

Previo a conferírsele el grado académico de

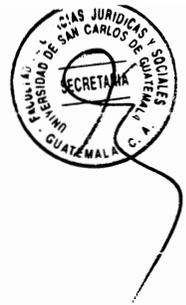
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, octubre 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

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 del Examen General Público).



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 29 de septiembre de 2015.

Atentamente pase al (a) Profesional, ALBA LUVIA MIRANDA PALLES
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO, con carné 200211081,
 intitulado RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL
EN LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS CON OMISIÓN DE FIRMAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA.

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.

[Signature]
DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 29 / 09 / 2015

[Signature]
LICDA.
ALBA LUVIA MIRANDA PALLES
ABOGADA Y NOTARIA
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)

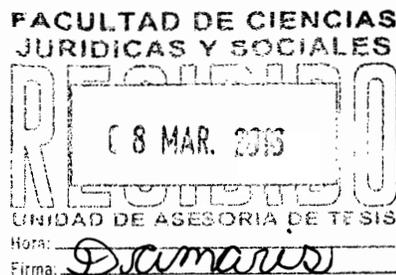




ALBA LUVIA MIRANDA PALLES
ABOGADA Y NOTARIA
7a. Avenida 1-44 Zona 4, oficina 104,
Tel. 5812-1488
e-mail: luvia.14@hotmail.com

Guatemala, 4 de marzo de 2016

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

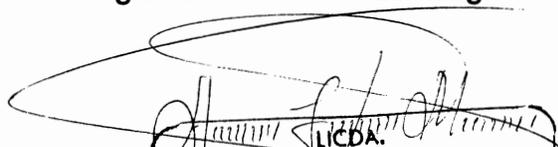


Respetable Doctor Mejía:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que conforme a la resolución de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil quince, he asesorado el trabajo de tesis de la estudiante: NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO, denominado: **“RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL EN LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS CON OMISIÓN DE FIRMAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA”**

A este respecto y en cumplimiento a lo que se establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente declaro que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley. Asimismo me permito emitir dictamen:

- I. El contenido científico del trabajo de tesis es de gran importancia al dar a conocer sobre la responsabilidad que afronta el Registrador General de la Propiedad en la inscripción de contratos con omisión de firmas.
- II. Con relación a la metodología utilizada, ésta constituye un valioso aporte, para el efecto se utilizó el método analítico, toda vez que la temática en materia de la Responsabilidad Civil hace necesario diversos análisis. En cuanto al método deductivo, porque se establecieron los criterios jurídicos generales que contiene la responsabilidad, los cuales se aplicaron en el contexto legal guatemalteco para establecer la manera en la cual el Registrador General del Registro de la Propiedad de la Zona Central tiene responsabilidad civil por acceder a la inscripción de contratos con omisión de firmas. Con respecto al método analítico, a partir de explicar las características, particularidades, elementos esenciales y diferenciales de la responsabilidad civil. De igual manera, se hizo uso de la síntesis, puesto que se relacionó la responsabilidad civil con las funciones y atribuciones del Registrador General del Registro de la Propiedad de


LICDA.
ALBA LUVIA MIRANDA PALLES
ABOGADA Y NOTARIA



- la Zona Central; así mismo, para la elaboración de la presente tesis se efectuó el análisis de casos particulares dentro de la investigación respectiva.
- III. La técnica utilizada, fue de carácter bibliográfica ante la diversidad de información existente tanto de autores nacionales como extranjeros del tema central del trabajo de tesis, así como de instrumentos doctrinarios.
 - IV. Con respecto a la redacción, ortografía y puntuación contenido en el trabajo de tesis presentado por la estudiante NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO, son congruentes con lo que para el efecto determina el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Sin embargo, se hicieron algunos cambios en la redacción del trabajo.
 - V. Con relación al aporte científico de esta tesis es fundamental para el derecho civil y registral y a mi criterio puede ser considerado un aporte doctrinario para esta casa de estudios.
 - VI. Con relación a la conclusión discursiva contenida en el trabajo de tesis, esta integra la totalidad de capítulos desarrollados y por consiguiente es congruente con el tema de investigación.
 - VII. En cuanto a la bibliografía utilizada para el desarrollo del trabajo de tesis, ésta es acorde al tema investigado, por lo que considera que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en Guatemala en la materia jurídica objeto del tema desarrollado.

Por lo antes expuesto, considerando que la investigación presentada por la estudiante **NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO**, llena los requerimientos exigidos por esta casa de estudios superiores y en virtud de ello, emito **DICTAMEN FAVORABLE** con el objeto de continuar con el trámite académico respectivo.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,


ALBA LUVIA MIRANDA PALLES
ABOGADA Y NOTARIA
Colegiado 5715



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 04 de octubre de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante NOHEMY ALEJANDRA MATHEU JACINTO, titulado RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL EN LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS CON OMISIÓN DE FIRMAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA. 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:** Mi fuente de fortaleza. Por haberme permitido llegar hasta este momento y regalarme salud para lograr mis objetivos.
- A MIS PADRES:** Edgar Matheu Solis y Vera Jacinto de Matheu por ser un ejemplo de lucha y los pilares fundamentales de mi vida. Con mucho cariño les dedico este trabajo en reconocimiento al amor, esfuerzo, sacrificio, consejos y apoyo que me han brindado en cada etapa académica de mi vida.
- A MIS HERMANOS:** Gladys, Ricardo y Gleysiss por estar conmigo en todo momento y con quienes he compartido momentos gratos de mi vida. Los amo.
- A MI ESPOSO:** José Alfredo Aceytuno López, por ser una bendición y ayuda idónea en mi vida. Por brindarme su amor, comprensión, paciencia, apoyo y motivación constante para culminar mis estudios.
- A MIS ABUELOS:** Feliciano Matheu Hernández (Q. E. P. D.), Alejandra de La Cruz Solís (Q. E. P. D.), Ricardo Mejía (Q. E. P. D.), y Rosario Chumil (Q. E. P. D.), por ser un ejemplo en mi vida.
- A MI SOBRINA:** Lucia Selene Elizabeth Matheu Veliz, por su cariño, gracia y sonrisa. Le doy gracias a Dios por su existir.



A MI SUEGRA: Susana López Mejía, por ser como una madre y compartir conmigo la felicidad de este logro alcanzado.

A MI FAMILIA EN

GENERAL: Por formar parte de mi vida y por el cariño mostrado.

A MI ASESORA: Licda. Alba Luvia Miranda Palles, por su profesionalismo y ayuda incondicional.

A MIS PADRINOS DE

GRADUACIÓN: Lic. Edgar Matheu Solis, Dra. Gleysiss Elizabeth Matheu Jacinto y Lic. Martir Manuel Lopez, por su ejemplo.

A LOS PROFESIONALES: Lic. Carlos López Chavez, Lic. Rodrigo Javier Quevedo Castellanos, Lic. Diego Alfonso Polanco Tinoco, Lic. José Antonio Presa Riera, Lic. Víctor Hugo Orantes Díaz, Lic. Manuel Roberto Sisniega García, con agradecimiento por su apoyo.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, fuente inagotable de sabiduría.



HIPÓTESIS

La inscripción de contratos relativos de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables que realice el Registrador General de la Propiedad aun cuando se haya omitido algún requisito legal conlleva responsabilidad civil al Registrador General de la Propiedad.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Con el objeto de comprobar la hipótesis planteada en la presente investigación, se emplearon los métodos analítico y sintético a través del estudio jurídico doctrinario junto con el análisis de casos particulares, ya que estos últimos dieron vida a una inscripción anómala por el hecho que en los contratos se omitió una firma de las partes. En tal virtud, se logró determinar que el Registrador General de la Propiedad tiene responsabilidad civil en todas las inscripciones de contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables por la omisión y verificación del cumplimiento de las formalidades esenciales de todo instrumento público, como lo es la firma de los comparecientes.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1.	Registro General de la Propiedad	1
1.1.	Origen del registro de la propiedad	1
1.2.	El Registro de la propiedad y su naturaleza jurídica	2
1.3.	La codependencia del derecho registral	3
1.4.	Definición del registro de la propiedad.....	4
1.5.	Funciones del Registro General de la Propiedad	5
1.5.1.	De las anotaciones que realizan en El Registro General de la Propiedad.....	6
1.5.2.	De las cancelaciones que realizan en el Registro General de la Propiedad.....	9
1.6.	El Registrador General de la Propiedad	13
1.6.1.	Requisitos para ser el Registrador General de la Propiedad	13
1.6.2.	Forma de nombramiento del Registrador	15
1.7.	Función calificadora del Registro General de la Propiedad	15
1.7.1.	Naturaleza jurídica de la función calificadora.....	16
1.7.2.	Importancia de la función calificadora.....	18

CAPÍTULO II

2.	Responsabilidades que afronta el Registrador General de la Propiedad.....	19
2.1.	Antecedentes históricos	19
2.2.	Concepto y definición de responsabilidad	20
2.3.	Características del término responsabilidad	21
2.3.1.	La responsabilidad subjetiva	21

2.3.2. La responsabilidad objetiva	21
2.4. Responsabilidad contractual	22
2.5. Elementos de la responsabilidad civil extracontractual.....	23
2.6. Responsabilidad profesional	24
2.7. Responsabilidad civil.....	25
2.7.1. Antecedentes	25
2.7.2. Antecedentes históricos	27
2.7.3. Noción de responsabilidad civil	28
2.7.4. Concepto.....	30
2.7.5. Diferencia entre responsabilidad civil y responsabilidad penal	31
2.7.6. Extinción de la responsabilidad civil	34
2.7.7. La reparación e indemnización.....	35
2.8. Responsabilidad penal	39
2.9. Responsabilidad administrativa	39
2.10. Responsabilidad fiscal.....	39
2.11. Análisis de la responsabilidad del Registrador General de la Propiedad	40

CAPÍTULO III

3. Los principios y criterios registrales y la inscripción de contratos con omisión de firmas.....	43
3.1. Los principios registrales	43
3.2. Clasificación de los principios.....	45
3.3. Sistema del folio real	45
3.3.1. Principio de especialidad.....	45
3.3.2. Principio de determinación	46
3.3.3. Principio de Folio Real.....	46

3.4.	Sistema de publicidad	48
3.4.1.	Principio de publicidad.....	48
3.4.2.	Principio de fe pública	51
3.5.	Sistema de inscripción	52
3.5.1.	Principio de inscripción.....	52
3.5.2.	Principio de tracto sucesivo.....	54
3.5.3.	Principio de legalidad	55
3.5.4.	Principio de prioridad.....	57
3.5.5.	Principio de rogación.....	59
3.5.6.	Principio de consentimiento.....	59
3.6.	Calificación registral	60
3.6.1.	Definición y naturaleza jurídica.....	60
3.6.2.	Actividad de la calificación registral	62
3.6.3.	Actos o instrumentos objeto de calificación registral.....	65
3.6.4.	Efectos de la calificación registral.....	68

CAPÍTULO IV

4.	De los daños y perjuicios causados por el Registrador General de la Propiedad ..	71
4.1.	Definición de daño.....	71
4.2.	Definición legal.....	72
4.3.	Características de daño	72
4.4.	El daño moral	73
4.5.	Naturaleza jurídica del daño moral.....	74
4.6.	Diferencia entre daño moral y patrimonial	74
4.7.	Definición de perjuicio	75
4.8.	La obligatoriedad de reparar los daños y perjuicios.....	75
4.9.	Todo daño y perjuicio debe indemnizarse	76
4.10.	Naturaleza jurídica de la reparación de daños morales.....	77



Pág.

4.11. La responsabilidad civil derivada de casos especiales	78
4.12. Los recursos contra el Registrador General de la Propiedad.....	80
4.12.1. El ocurso	80
4.12.2. Del planteamiento del recurso de amparo	81
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	83
BIBLIOGRAFÍA	85

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se centró en el análisis jurídico legal de la Responsabilidad Civil del Registrador General de la Propiedad de la Zona Central en la Inscripción de Contratos con Omisión de Firmas en el Municipio de Guatemala.

El tal sentido, la presente investigación cumplió los objetivos planteados, al elaborar un análisis doctrinario que sustenta la responsabilidad jurídica que el Registrador General de la Propiedad asume al ordenar la inscripción de contratos que carecen de los requisitos legales necesarios para llevar la inscripción en el Registro a su digno cargo.

Con la hipótesis planteada se comprobó que el Registrador General de la Propiedad tiene responsabilidad de carácter civil en todas las inscripciones de contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables que realice, en virtud de la omisión y verificación de los requisitos legales necesarios para llevar a cabo la inscripción de contratos. En consecuencia, el Registrador General de la Propiedad debe asumir la responsabilidad de las inscripciones que haya realizado a través de contratos en donde se omitió la firma de alguna de las partes o bien del propio notario autorizante.

El trabajo para su estudio se estructuró en cuatro capítulos, siendo el primero el Registro General de la Propiedad, tratando lo relativo a su historia, su naturaleza jurídica, la relación con el derecho registral, definición, las funciones del Registro General de la Propiedad, el Registrador General de la Propiedad, los requisitos para

optar a dicho cargo y su forma de nombramiento, la función calificadora, su naturaleza jurídica e importancia; en el capítulo segundo se desarrolla lo relativo a las responsabilidades que afronta el Registrador General de la Propiedad analizando los antecedentes históricos, las características la responsabilidad, los elementos de la misma, la responsabilidad profesional, civil, penal, administrativa y fiscal para finalizar con un análisis de la responsabilidad del Registrador General de la Propiedad; el capítulo tercero se refiere a los principios y criterios registrales y la inscripción de contratos con omisión de firmas, realizando un análisis de los principios registrales, su clasificación así como el estudio de la calificación registral, su naturaleza jurídica y los efectos de la calificación registral; por último en el capítulo cuarto, el tema principal es el relativo a los daños y perjuicios causados por el Registrador General de la Propiedad, definiendo el concepto de daño, indicando sus características, su naturaleza jurídica, la diferencia que existe entre el daño moral y el daño patrimonial, la definición de perjuicio y la obligatoriedad de repararlos así como se determinan las acciones o recursos legales contra el Registrador General de la Propiedad, entre los que se mencionan el recurso y la acción de amparo.

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizaron los métodos analítico y deductivo, los cuales permitieron conocer las distintas doctrinas que existen sobre el fenómeno objeto de la investigación. En cuanto a las técnicas, se utilizó la bibliográfica y documental, las cuales permitieron recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio.



CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad

Se cree que el Registro de la Propiedad tiene sus orígenes en el año de 1776 y se le dio el nombre de Registro Hipotecario, fue el Rey de España, Don Carlos II, el que mandó a fundar este Registro con el nombre ya mencionado. Posteriormente, Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, en 1877 suscribe el Decreto 175 y así nace el Registro de la Propiedad Inmueble. Hacia el año de 1933, entra en vigencia el Código Civil que ha servido de base para reglar las disposiciones de los últimos códigos civiles de Guatemala.

1.1. Origen del registro de la propiedad

Para su mejor desarrollo y desempeño se dividió en varios Departamentos de la República quedando en aquel entonces, vigente en la capital, en Quetzaltenango, en Chiquimula y el de Cobán pero, lamentablemente fueron suprimidos los dos últimos, quedando únicamente el de la capital y el de Quetzaltenango.

Desde la época presidencial del General José María Reyna Barrios quedó ubicado físicamente en la novena calle y décima avenida y ha funcionado desde el año 1894 al cuatro de febrero de 1976 y actualmente se ubica en la novena avenida y catorce calle, Zona uno de la ciudad capital.

Por las dimensiones geográficas y poblacionales hay un sub registro en el Departamento de El Petén.

1.2. El Registro de la Propiedad y su naturaleza jurídica

Como institución el Registro de la Propiedad tiende a ser variado dentro de sus formas ya que actualmente se realizan operaciones de registro de compra venta de bienes inmuebles, embargos, anotaciones, hipotecas, sub hipotecas, solo por mencionar algunas, pero, por su propia naturaleza, el Registro de la Propiedad deviene del derecho registral.

Partiendo de la premisa de que el derecho en sí es privado y público, se puede afirmar que el Derecho Registral es una sub rama del Derecho Civil que dada su importancia se ha separado del mismo Derecho Civil y viene a ocupar una plaza dentro del Derecho Privativo.

Este aspecto se tratará más adelante en el presente trabajo de investigación.

El contenido y naturaleza del derecho inmobiliario registral contiene dos partes esenciales, siendo la primera:

a) Parte sustantiva o material: Esta deja entrever que físicamente existe la finca y consecuentemente su falta de matrícula y todos aquellos actos y derechos eminentemente inscribibles.



Desde la siguiente perspectiva, la parte sustantiva se refiere al hecho de que existe la finca y que por su propia índole debe ser registrada y deberá corresponder adentro del Registro un Código Único de finca, una acentuación de folio y el libro que le corresponda, todo de acuerdo al punto sustantivo geográfico que ocupe la finca.

Ya se ha dicho que es un imperativo la insertación de la finca en el derecho registral, o sea, que es el paso de transición para la siguiente fase que se trata a continuación.

b) Parte adjetiva u orgánica: Este es el proceso de los asientos registrales, es decir, el procedimiento en donde queda la finca debidamente registrada y el procedimiento correspondiente para su ubicación y desde luego para la organización de los registros.

1.3. La codependencia del derecho registral

En este sentido se afirma categóricamente que a la fecha no hay un derecho registral independiente y que prevalece el criterio de que deviene del viejo derecho civil, sin embargo, algunos autores afirman: "Que por su propia naturaleza el derecho registral deviene del derecho civil desde la época de las Digestas romanas, pero desde las épocas de aquel imperio se viene tratando como mínimo de sub clasificarlo y como máximo desligarlo del derecho civil."¹

¹ Carral y de Teresa. **Derecho registral**. Pág. 56.



De lo anterior se deduce, que hay una doble naturaleza del derecho registral porque este último carece de sustantividad ya que no es totalmente independiente al derecho civil.

En cuanto cabe a la legislación guatemalteca, se dice que no hay independencia registral, que no hay sustantividad, que las acciones de registro dependen de las reglas impuestas por el Código Civil, dejando al libre albedrío si el derecho registral es de carácter público o privativo.

Es de hacer notar en este trabajo de investigación que poco o nada ha sido el tratamiento doctrinario del derecho registral que muy pocos autores han decidido ubicarse para su análisis y ubicación definitiva, ya sea dentro del derecho civil o como una rama independiente del derecho.

1.4. Definición del registro de la propiedad

Al tenor del Artículo 1124 del Código Civil, se define como: "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos los documentos, libros y actuaciones."

Nótese que la anterior definición indica claramente que el Registro de la Propiedad es una institución pública y a este respecto pareciera que se está concatenando con el derecho público, pero esta es una posición casuística y al mismo tiempo coyuntural ya

que su objeto principal es la de dejar plasmados en sus libros y folios una sucesión de realizaciones jurídicas determinadas por el derecho civil y encaminados a dejar la huella del dominio y exigibilidad real de un determinado propietario. El Registro de la Propiedad obedece a la necesidad de los siguientes aspectos:

1. Fundamentar la seguridad del derecho de propiedad: Es el caso que todo propietario de un bien mueble o inmueble fundamenta su propiedad mediante testimonio de registro para gozar públicamente del dominio y no está por demás decir, de propiedad del derecho real.

2. La garantía de propiedad: Con esto se quiere hacer valer que todo propietario tiene la plena confianza en el Registro de la Propiedad de que sus bienes registrados gozan de una tutela registral fundada en que en sus departamentos se puede consultar la situación jurídica del bien tutelado, pero con la limitante de no cambiar la situación jurídica del bien, salvo declaración de voluntad manifiesta del legítimo propietario, quien por los mecanismos adecuados puede trasladar a otra persona la propiedad de la cual goza y trasladarla a un tercero mediante el debido procedimiento de traslación de dominio, actividad que con exclusividad pertenece en Guatemala a los Notarios.

1.5. Funciones del Registro General de la Propiedad

Siendo la legislación derivación de la legislación española, conviene hacer referencia a algunos aspectos de la obligatoriedad del registro en la península Ibérica.



1.5.1. De las anotaciones que realizan en El Registro General de la Propiedad

En España se ha considerado generalmente como actitud de sabia prudencia legislativa la determinación de no hacer obligatoria la inscripción. Se tenía en cuenta que la diversidad del régimen de la propiedad en las distintas regiones españolas hacía muy difícil o casi imposible someter a todas a un régimen hipotecario único establecido coactivamente. Era preciso dejar libertad a los particulares para acogerse o no al régimen del registro armonizando así la uniformidad necesaria del sistema hipotecario con las dificultades que su implantación tendría en algunas regiones.

Para el desarrollo de El Registro guatemalteco no se vislumbraron los obstáculos mencionados, lo que permitió al legislador dar el sentido de obligatoriedad a la inscripción de todos los actos y contratos registrales, para los efectos legales frente a terceros.

El Artículo 1125 del Código Civil, indica que en el Registro se inscribirán:

1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;



3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6º. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7º. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;

8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9º. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10º. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;

11º. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;



12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes:

13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

El Título II, del Libro IV del Código Civil, determina el registro de las inscripciones especiales, siendo estas:

- De prenda agraria,
- De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- De propiedad horizontal,
- De fábricas inmovilizadas,
- De buques y aeronaves,
- Canales,
- Muelles,
- Ferrocarriles y otras obras de índole semejante,



- De minas e hidrocarburos,
- De muebles identificables
- Y otros que establezcan leyes especiales.
- De la prenda común,
- De la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

1.5.2. De las cancelaciones que realizan en el Registro General de la Propiedad

Tal como lo establece el Artículo 1124 del Código Civil, al indicar que: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto entre otros, la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Al tenor del Artículo anterior, se nota la capacidad que tiene el Registro General de la Propiedad para cancelar asuntos jurídicos en el que estén involucrados derechos reales que de una u otra forma hayan sido afectados por el titular del que ejerce el dominio, mediante actos y contratos que desde luego favorecen a un tercero, así también puede el Registro General de la Propiedad realizar anotaciones devenidas de órganos jurisdiccionales y cuyo fin sea el garantizar una obligación.



En el Artículo 1127 del Código Civil, indica que cualquier persona que tenga interés puede pedir la inscripción de sus derechos, así como también puede pedir la cancelación de los mismos.

También están indicadas en el Artículo 1150 del relacionado Código Civil, que las anotaciones que procedan de orden judicial, las podrá hacer el Registrador, al recibir el despacho. Por su parte el Artículo 1157, siempre del Código Civil impone al Registrador la obligación de realizar la cancelación de oficio aún cuando haya sido decretada judicialmente.

En el caso de las inscripciones posteriores a la anotación preventiva, que se hubiere realizado cuando se haya presentado título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y si esa inscripción se convierte en inscripción definitiva de un derecho, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, el Registrador cancelará las inscripciones de fecha posterior.

El Artículo 1165, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y será cancelada de oficio por el Registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga.



En todo caso, el Registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba.

El Código Civil en su libro IV, dedica el capítulo IV a las cancelaciones, comprendidas del Artículo 1167 al 1178.

Determina el Artículo 1167, que las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

El Artículo 1168, indica la cancelación podrá hacerse parcial o totalmente. En el primer caso deberá indicarse con claridad, la parte respecto de la cual se hace la cancelación.

El Artículo 1169, señala: Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones;

Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito;

Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y

Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.

Así mismo el Artículo 1170, determina: El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:

Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.

Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga del inscrito;

Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y la prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato. El Artículo 1174 del cuerpo legal tantas veces citado, preceptúa que “Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- La fecha del documento y la de entrega en el Registro;
- La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
- Los nombres de los interesados en la cancelación; y
- La inscripción o anotación que se cancele.

- El Artículo 1175 de la ley citada, establece que el Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

1.6. El Registrador General de la Propiedad

Es un funcionario que tenía a su cargo algún registro público. Por antonomasia el que dirige un Registro de la Propiedad.²

Se puede decir que El Registrador de la Propiedad es el funcionario público cuyo rol es de garantizar y asegurará el estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, para la cual estampa su firma en cada acto que allí se realice, ahora firma autógrafa y sello según Decreto cuarenta y dos guión dos mil seis del Congreso de la República. (Decreto 42-2006).

1.6.1. Requisitos para ser El Registrador General de la Propiedad

Para optar o para ser nombrado a ser El Registrador General de la Propiedad es necesario que cumpla una serie de requisitos los cuales son:

Ser guatemalteco de origen,

Notario y abogado colegiado activo,

Prestar garantía,

No estar comprendido en las incompatibilidades.

² Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 654



Los primeros dos requisitos están regulados en el Artículo 1226 del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual regula: Artículo 1226. (Artículo 99 del Decreto Ley número 218). Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

El requisito de prestar garantía, no se encuentra regulado en el mismo Artículo, sin embargo, es necesario, en virtud a que tiene que responder a cualquier resulta de que incurriere en alguna responsabilidad, según lo regulado en el Artículo 1228 en que literalmente regula que los registradores es antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales. Además La garantía de que trata el Artículo anterior no se cancelará. Sino hasta un año después de haber cesado el Registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el Registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio.

Por último y muy importante que pese a que el Registrador debe ser abogado y notario activo el cargo de Registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público esto según lo que regula el Artículo 1227 del Código Civil.

1.6.2. Forma de nombramiento del Registrador

El Registrador de la Propiedad es un funcionario público, que es nombrado por el presidente de la República de Guatemala, facultad otorgada por la ley, así mismo la facultad que tiene es delegada al Ministerio de Gobernación, esto según lo que regula el Código Civil, en el Artículo 1225 mismo que fue reformado por Artículo 98 Decreto Ley 218 y posteriormente reformado por Artículo 1 Decreto 85-97.

Después de sus reformas establece que: “Cada registro estará a cargo de un Registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

1.7. Función calificadora del Registro General de la Propiedad

La función calificadora es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al Registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico Guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.



1.7.1. Naturaleza jurídica de la función calificadora

Existen dos criterios opuestos que desarrollan la naturaleza de la función calificadora, uno es de función judicial y el otro de función administrativa. Previo a desarrollar los criterios, se debe realizar una depuración de ambas concepciones y entenderse de la siguiente forma, el de función judicial debe eliminar de su noción todo lo que pertenezca a la jurisdicción contenciosa, mientras que de la función administrativa debe desaparecer de este campo todo lo que se refiera al servicio público de tipo administrativo propiamente dicho.

Función Judicial: Este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa. La función calificadora se encomienda al Registrador de la Propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta, es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El Registrador de la Propiedad no pertenece a la clase de Jueces, pues es un funcionario administrativo.

Función Administrativa: El criterio de la función administrativa hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses suyos propios de carácter público.



Por otra parte la actividad administrativa propiamente, constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del estado. Sin embargo, la doctrina científica se inclina por considerar que la función calificadora del Registrador es más bien la propia de los actos de jurisdicción voluntaria, y no participa de la naturaleza del acto administrativo.

La función calificadora del Registrador asume la naturaleza propia de los llamados actos de jurisdicción voluntaria. Esta función está encomendada a un funcionario administrativo. La calificación registral, por lo general, posee un procedimiento especial para su aplicación. La calificación registral no tiene por objeto declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes, sino simplemente publicar, mediante su inscripción, un derecho real o situación jurídica inmobiliaria. La calificación registral está limitada a practicar la inscripción o a rechazarla. Es decir, que el fin de la calificación, se reduce a determinar si un título es o no inscribible. La calificación registral recae en materias de carácter Civil o privado. La calificación del Registrador no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los tribunales sobre la validez o nulidad del título.

De lo anteriormente expuesto cabe señalar que en el sistema registral predomina el criterio de que la función calificadora del Registrador de la Propiedad tiene su naturaleza en los actos de jurisdicción voluntaria y que la misma se caracteriza por que la labor es ejercida por un funcionario administrativo que es el Registrador y que dicha función se reduce a determinar si un título es o no inscribible.



1.7.2. Importancia de la función calificadora

La importancia de la función calificadora del Registrador se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el Registro. La función calificadora adquiere una trascendental importancia a consecuencia de los efectos que produce toda inscripción, como por ejemplo los resultados de la aplicación del principio de legitimación que ofrece certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes, o bien los efectos de la aplicación del principio de fe pública que provoca que los actos inscritos en el registro tengan la presunción de veracidad y exactitud.

Es decir, a mayores efectos de la inscripción, debe existir un mayor rigor en la comprobación de los elementos documentales calificables por el Registrador. La función calificadora ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma.



CAPÍTULO II

2. Responsabilidades que afronta el Registrador General de la Propiedad

Meritorio resulta el caso de conocer el concepto de responsabilidad, que no es más que el hecho de adoptar una conducta personal, adecuada al momento que se está viviendo o que se vivirá y con ello manifestar un grado de disciplina satisfactoria para con la persona misma y para con los demás.

2.1. Antecedentes históricos

Ahora bien, se debe ahondar en lo que atañe a la responsabilidad jurídica, que no es más que adecuar los hechos y la conducta humana a la disciplina jurídica o legal y cumplir con ello.

Ya en el Código de Hammurabi se tiene que: "Aparece la acción de embargo en contra del causante de un daño, es decir, se substituyó la sanción que atacaba a la persona por otra que atacaba al patrimonio de ésta, de ahí es donde surge la figura de reparación y que consiste en que el ofendido en lugar de vengarse cobraba cierta cantidad de dinero."³

³ Bejarano Girón, Rosa del Carmen. **El recurso de responsabilidad civil contra funcionarios públicos en Guatemala.** Pág. 11

2.2. Concepto y definición de responsabilidad

“La responsabilidad es la acción de reparar y satisfacer alguna cosa por sí o por otro, a consecuencia de delito, de una culpa o de otra causa legal.”⁴

En el mundo jurídico la eventualidad conceptual de responsabilidad ha variado a través de los tiempos debido a que la conducta humana es eminentemente subjetiva, ya que lo que para unos es bueno, para otros resulta ser negativo, de tal manera, también han variado las normativas jurídicas en cuanto al acontecimiento de responsabilidad.

La responsabilidad jurídica atañe al comportamiento humano dentro de su eje personal como dentro de un eje jurídico, dentro del mundo de las obligaciones jurídicas conocidas como funcionales se ataca el hecho de que un encargado funcionario debe saber desde donde llegan sus obligaciones y hasta donde van las mismas, tal y como si fuera un radio de acción que obliga y que impide, desde este punto de vista, todo funcionario sabe el mundo de sus obligaciones como tal y la limitante ya que en caso emerja su responsabilidad más allá de su deber jurídico, entonces causa malestar funcional que inclusive puede ser de carácter punitivo ya que se llega al caso de que el funcionario avala actos, contratos, acciones que van más allá del marco jurídico referido para él y entonces, él resulta ser responsable de una obligación de no hacer y que en muchas legislaciones es punible.

⁴ Diccionario de la Real Academia de la Lengua. Pág. 1784.

Entonces, la responsabilidad va estrechamente ligada a la acción u omisión que cobra naturaleza antijurídica y que evidentemente se causa un daño y resulta que: “Emerge un daño cuando la conducta del funcionario no es adecuada en relación de causalidad entre el acto y el daño ocasionado.”⁵

2.3. Características del término responsabilidad

El término responsabilidad puede tener dos acepciones, a continuación se describen las dos características.

2.3.1. La responsabilidad subjetiva

Esta descansa en la idea de la culpa del agente productor del daño, discriminando una relación jurídica, es decir, que se perciba que solo exista un error de conducta. En este sentido, solo se está obligado a indemnizar porque el mismo ha sido producido de su culpa.

2.3.2. La responsabilidad objetiva

Se le ha dado en llamar la teoría del riesgo y que consiste en el hecho de quien causa un daño debe repararlo aunque no haya mediado culpa. El fundamento de esta responsabilidad se basa en el mero riesgo o peligro creado, capaz de causar daño a bienes ajenos, personales o patrimoniales. “La responsabilidad civil deja de ser la

⁵ Yungano López, Rolando Poggi. **Responsabilidad profesional de los médicos.** Pág. 21.

sanción de una regla de conducta para convertirse en mera obligación de resarcimiento, se es responsable no porque se haya obrado incorrectamente, no porque se haya hecho lo que sabía o no debía hacerse y no evitando lo inevitable, sino simplemente por el hecho material de haber causado un daño.”⁶

2.4. Responsabilidad contractual

Responsabilidad contractual es la proveniente de la transgresión de una cláusula particular, de una norma jurídica de observancia individual, de un contrato u otro acto jurídico de Derecho Privado. “La responsabilidad contractual es aquélla que resulta del incumplimiento de una obligación nacida de un contrato. Cuando un contratante no cumple la obligación puesta a su cargo por el contrato, puede causar un perjuicio al otro contratante, acreedor de la obligación. En ciertas condiciones, está obligado a reparar ese perjuicio: Es una responsabilidad contractual.”⁷

Se tiene, entonces que, la responsabilidad contractual devenida desde luego, de un contrato admite derechos y obligaciones por igual para las partes, estando estas sujetas a los términos relacionantes en el contrato.

La eventualidad de que la responsabilidad contractual sea incumplida por una de las partes puede dar lugar a la acción de rescisión contractual y al pago correspondiente de

⁶ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil**. Pág. 464.

⁷ Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas y casos de derecho civil III**. Pág. 121

los daños y perjuicios causados a la otra parte. De ahí que la responsabilidad civil, puede originarse del incumplimiento total o parcial de un contrato o del incumplimiento imperfecto o tardío en cuyo caso se halla ante la responsabilidad civil contractual. Si no hubiera contrato de por medio, entonces se tiene el fenómeno de la denominada responsabilidad civil extracontractual.

Existe responsabilidad civil en todos los actos en que una persona deba resarcir el daño o perjuicio que con dolo o con culpa causó a otra o bien a reintegrar algo que lo enriquece sin motivo justo y que ha ingresado indebidamente a su patrimonio.

2.5. Elementos de la responsabilidad civil extracontractual

Se dice que la responsabilidad civil es una acción u omisión culposa, que produce un daño a una persona ajena al accionante u omitente; sin embargo, entre la acción culposa y el daño causado debe haber una acción de causalidad, por lo que se deduce que los elementos de la responsabilidad extracontractual son los siguientes:

- a) Elementos personales: sujeto activo y pasivo: Como sujeto activo se tiene al perjudicado, es decir, la persona que recibe el daño de la acción u omisión culposa. En cuanto al sujeto pasivo, éste se encuentra representado por el responsable, esto es, quien comete la acción u omisión culposa.
- b) La acción u omisión culposa: Es el ilícito civil, es decir, la conducta de la cual se deriva un daño que debe ser resarcido en virtud de sancionarlo la legislación.

- c) El daño: Es el elemento objetivo de la responsabilidad civil; y consistente en la perturbación que en el perjudicado produce la acción u omisión del responsable.
- d) La culpa: Es el elemento subjetivo de la responsabilidad civil extracontractual.
- e) La relación de causalidad: Pues nadie puede ser declarado responsable de no existir una relación de causa a efecto con el daño producido.

2.6. Responsabilidad profesional

La responsabilidad profesional es un capítulo dentro de la teoría general de la responsabilidad y sujeta a las normas generales de ésta. La responsabilidad del epígrafe juega cuando el profesional, por dolo, imprudencia, negligencia, impericia, entre otros, ha ocasionado un daño en la persona, los bienes o intereses de aquellos que han requerido sus servicios. A su vez, ampliando el criterio de Bustamante Alsina, se puede afirmar que la función del profesional “En el organismo social es tanto más importante cuando más extensa es la relación jurídica de la conducta y cuando más complejo es el contenido de las normas”. La responsabilidad se inicia en el juramento de buen desempeño de la profesión y en relación con el cliente, es de naturaleza contractual, existiendo algunos deberes comunes para la mayoría de las profesiones: así, el deber de lealtad, el secreto profesional y la indemnización del daño que se hubiere, culposa o dolosamente ocasionado.”⁸

⁸ Yungano, López. *Op. Cit.* pág. 24.

2.7. Responsabilidad civil

Después de haberse estudiado acerca de lo que es el término responsabilidad, se continúa con la Responsabilidad civil, tema que ocupa la esencia del presente tema.

2.7.1. Antecedentes

El licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales Rubén Alberto Contreras Ortiz, en su obra titulada "Obligaciones y negocios jurídicos civiles (parte general). Establece que debe entenderse por responsabilidad civil (en general) "La obligación a cargo de quien, actuando de manera antijurídica y culpable causa daños o perjuicios a otro, de reparar o indemnizar el agravio a efecto de que, a la vez que se restaura la alteración del patrimonio particular afectado, se restaura también la integridad del orden normativo lesionado."⁹

Por otra parte el Licenciado en ciencias jurídicas y sociales José Heriberto Abraham Herdez Cabrera de la Universidad Rafael Landívar, en su tesis titulada "La responsabilidad civil en el proceso penal guatemalteco". Menciona que la responsabilidad civil "Es la que lleva consigo el resarcimiento de los daños causados y de los perjuicios provocados por uno mismo o por tercero, pero de quien debe responderse."¹⁰

⁹ Contreras Ortiz. **Op. Cit.** Pág. 7

¹⁰ Herdez Cabrera, José Heriberto. **La responsabilidad civil en el proceso penal guatemalteco.** Universidad Rafael Landivar. Guatemala. Pág. 52.

Otro antecedente en cuanto al tema objeto de estudio lo brinda el licenciado José Marcos Cano Ordoñez de la Universidad de San Carlos de Guatemala en su tesis titulada “La responsabilidad civil derivada de hechos lícitos e ilícitos en el orden civil y penal”. El menciona al autor Bejarano Sánchez quien describe a la responsabilidad civil aludiendo así que la responsabilidad civil es, pues, el que toma la obligación generada por el hecho ilícito, la cual se traduce en la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados a otros.”¹¹

Por su parte la licenciada en ciencias jurídicas y sociales Rosa del Carmen Bejarano Girón de la Universidad de San Carlos de Guatemala en su tesis titulada, “La acción o recurso de responsabilidad civil contra funcionarios públicos, en Guatemala, manifiesta que la trasgresión de normas jurídicas vigentes hace surgir la responsabilidad jurídica, consecuentemente, la infracción de normas jurídicas de carácter civil, producen responsabilidad civil que conlleva la indemnización o el resarcimiento de daños y perjuicios que tal infracción produce a la víctima de la misma.”¹²

Así mismo hace su aporte el licenciado en ciencias jurídicas y sociales Juan José Morales Ruíz de la Universidad Rafael Landívar en su tesis titulada “La validez de las cláusulas de exoneración de atenuación de la responsabilidad civil en la legislación guatemalteca”, en la cual menciona a los autores Roca Sartre y Puig Brutau, citados por Federico Puig Peña, los cuales definen la responsabilidad civil del siguiente modo.

¹¹ Cano Ordoñez. **Op. Cit.** Pág. 6

¹² Bejarano Girón. **Op. Cit.** Pág. 22.

“La responsabilidad civil no es sino un elemento extrínseco de la obligación, el cual nace del incumplimiento del contrato, o de la producción de un daño o perjuicio.”¹³ El licenciado define la responsabilidad civil en base a la definición aportada anteriormente como la obligación de reparar y satisfacer, a consecuencia de alguna causa legal.

De conformidad con las definiciones anteriormente citadas, se puede entender que la responsabilidad civil en sí es la obligación, el acto de resarcir o reparar e indemnizar los daños o perjuicios causados por un individuo. Todo hecho del hombre o de las cosas vinculadas con éste implica responsabilidad; lo que trae, a su vez, agregado el deber de reparación del supuesto de que se haya cometido una falta; o sea que la regla legal es concreción del principio moral que prohíbe causar daño a otro. “Cuando la conducta no se ajusta a la señalada por la ley o por el contrato se impone una sanción resarcitoria, es decir, el restablecimiento de la situación al estado anterior o su equivalencia indemnizatoria si aquello no fuera posible.”¹⁴

2.7.2. Antecedentes históricos

La noción de responsabilidad ha tenido largo y laborioso proceso en la Historia del Derecho. En un principio quizás la responsabilidad solo dependiera del rapto negativo de la víctima del mal.

¹³ Morales Ruiz, Juan José. **La validez de las cláusulas de exoneración de atenuación de la responsabilidad civil en la legislación guatemalteca**, Universidad Rafael Landívar. Guatemala. Pág. 20.

¹⁴ Yungano, López. **Op. Cit.** Pág. 19

El incumplimiento de la obligación o el daño causado solo originaba la ruptura de la paz entre los particulares; y más adelante en la evolución institucional, un derecho de apoderamiento o confiscación por el Estado o el príncipe en cuanto a los bienes del moroso o del culpable de un daño civil. En el Derecho Romano, como fase de este ciclo primero, se presenta la prenda comisorias como elemento de la responsabilidad: por la obligación incumplida responderá o responde una prenda (cosa) o un fiador (persona), con lo cual se escinde, en el cumplimiento, obligación y responsabilidad. Se habla luego de la autoconfianza, en que el deudor responde con su persona de sus compromisos, al punto de quedar preso, y convertirse en esclavo del acreedor, con derecho incluso a venderlo y a un a matarlo, para satisfacer al menos su rencor ante la insolvencia. (“*Manus injetio*”).

Evolución: el proceso jurídico lleva a fijar la responsabilidad civil, de eminente sentido económico, en los bienes, afectados expresamente, o sin especial convención: como prenda tácita - cual se repite- de las deudas y obligaciones contractuales y extracontractuales del responsable. Ese principio ondea en el Código Civil Español en su Artículo 1911 al expresar que “Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presente y futuros.”¹⁵

2.7.3. Noción de responsabilidad civil

De dos ideas fundamentales, base de cualquier regulación jurídica, surge la noción de la responsabilidad civil. Por una parte, el principio que sanciona la prohibición de

¹⁵ Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 737.

ofender, “*Neminen leadere*”, y por otra la idea que considera a todas las personas responsables de sus actos y de las consecuencias de ellos. Por eso, cuando una persona cause un perjuicio a otra, no puede ampararse en la presunta fatalidad del acaecimiento del mismo.

Se dice, pues, que existe responsabilidad en todos los casos en que una persona queda obligada a reparar un daño causado por ella. Ahora bien, esa obligación de reparar puede surgir de varias fuentes: existe una responsabilidad contractual, una responsabilidad legal y una responsabilidad extracontractual. Pero la institución de la responsabilidad no se agota en esta simple exposición de su contenido. El propio hecho dañoso de cuyas consecuencias se responde, debe tener características especiales, y la conducta de la persona responsable estar enmarcada dentro de una específica figura legal.

Es así que: “...Todo hecho que produce la violación de un deber, ya tenga su razón de ser en la voluntad, ya en la ley, es un hecho ilícito, y el agente debe responder por vía de relación especial cuando al elemento objetivo que es el acto injustamente cometido, (non jure) va unido al subjetivo, esto es, el estado particular de su ánimo con relación a una determinada injuria. El acto entonces es, no solamente injusto, si no culposo, y de él deriva, para el ofendido un remedio a fin de obtener el resarcimiento del perjuicio sufrido, y que ejercitará contra aquél que de él debe responder: por donde lo ilícito contiene el concepto de la responsabilidad.”¹⁶

¹⁶ García Laguardia, Jorge Mario. **Antecedentes del seguro social en Guatemala “La responsabilidad civil y los Infortunios del trabajo.** Pág. 36.

Dentro de contexto anteriormente citado se puede apreciar lo que se puede entender a breve rasgo de lo que es la responsabilidad civil por ello, es necesario mencionar que hay personas que tienen la noción de lo que es responsabilidad civil, que tienen la idea vaga de lo que es o significa, pero nadie la puede definir, sino hasta conocer su concepto o definición ya sea esta doctrinaria o legal.

Dentro de contexto anteriormente citado se puede apreciar lo que se puede entender a breve rasgo de lo que es la responsabilidad civil por ello, es necesario mencionar que hay personas que tienen la noción de lo que es responsabilidad civil, que tienen la idea vaga de lo que es o significa, pero nadie la puede definir, sino hasta conocer su concepto o definición ya sea esta doctrinaria o legal.

2.7.4. Concepto

La responsabilidad civil constituye sin lugar a duda uno de los temas más interesantes del derecho privado. Sin embargo, su importancia trasciende el ámbito del derecho civil, ya que es un tema que compete al Estado, a la sociedad en general y al ciudadano, en particular, que afronta problemas que deben ser solucionados.

Resulta necesario, entonces, presentar una definición o un concepto de la responsabilidad civil.

Responsabilidad civil es, pues, “El nombre que toma la obligación generada por el hecho ilícito y también por el riesgo creado, la cual se traduce en la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados.”¹⁷

La responsabilidad civil, se entiende como la obligación de una persona de indemnizar o compensar (resarcir) el daño causado a otra, por hechos propios. Tiene estrecha relación con un aspecto eminentemente económico, que afecta los bienes del responsable como consecuencia de un cargo moral proveniente de una posible equivocación, cometida por negligencia, ignorancia o descuido.

2.7.5. Diferencia entre responsabilidad civil y responsabilidad penal

La responsabilidad de origen jurídico, deriva del incumplimiento de las normas que tiene por objeto asegurar la armonía necesaria para el libre desarrollo de las relaciones sociales, tiene como supuesto la existencia de un daño, ahora bien, este daño puede ser de diversa naturaleza, atendiendo a que sí causa perjuicios al orden social (daño público), a un particular (daño privado), o a la sociedad y aun particular (daño de naturaleza mixta), siendo por ello que la responsabilidad jurídica se divide en responsabilidad civil y responsabilidad penal.

El daño público da origen a la responsabilidad penal, la cual sanciona la sociedad con una pena como una medida de defensa contra los hechos que alteran o amenazan el orden establecido y ejemplarmente, para evitar que estos actos se repita.

¹⁷ Rodríguez Velásquez de Villatoro. *Op. Cit.* Pág. 118.

Por el contrario, la responsabilidad civil se origina no de un daño público, si no del daño hecho a un particular, teniendo, como es lógico, consecuencias diferentes, pues aquí el particular formula una petición para que el Organismo Jurisdiccional castigue al responsable, a través de una declaración en la cual se expondrá que la persona obligada deberá reparar el daño, restituir el bien o indemnizar en perjuicios.

Por otra parte, es objeto y supuesto previo de la responsabilidad penal el establecimiento de la culpa del hechor, lo que no ocurre en la responsabilidad civil, pues para ésta poco importa que el acto dañoso causado a un particular afecte el orden social, si no que atiende al daño particular, sin extenderse al ámbito social; así tampoco la capacidad ni el establecimiento de culpa son requisitos previos para establecerla, ya que aunque no sea capaz ni culpable puede resultar civilmente responsable, (caso de los hechos antijurídicos de los inimputables), pues la obligación de responder civilmente establece un vínculo jurídico entre dos persona, acreedor y deudor o mejor dicho damnificado y responsable civil.

Ahora bien estas dos responsabilidades no están completamente separadas, pues ciertos actos entrañan a la par de una responsabilidad penal otra de carácter civil, como sucede en la mayoría de los delitos; por ejemplo, en el delito de robo la responsabilidad penal derivada de la alteración y perturbación ocasionada por el ilícito penal, es sancionada por el Estado a través de una pena; sin embargo, el perjudicado por este acto tiene derecho a que se restituya la cosa robada, se le repare o indemnice en daños, lo que se encuentra contenido por responsabilidad civil.

En otro orden de ideas, está sujeto a dos acciones, una que corresponde a la sociedad, y que tiende al castigo, y la otra que corresponde al particular y que tiene por objeto la reparación del daño. En otro aspecto, cierta posición doctrinaria que se podría llamar de la ofensa y el daño, sostenida, entre otros, por Enrique y León Mazeaud; y que se fundamenta en los delitos formales, es decir, en aquellos que no generan una responsabilidad civil, por ausencia de un daño moral o material determinado, sostiene que hay actos ilícitos penales que no engendran también una responsabilidad civil, dado que estos actos no lesionan interese particulares, como en los delitos formales y en las tentativas; sin embargo, se hace la aclaración que no se comparte en su totalidad esta posición de algunos tratadistas, como Mazeaud, pues se considera que, en principio, todo hecho delictivo lleva consigo un daño, sea material o moral.

Inversamente y con más frecuencia, hay actos que originan responsabilidad civil en ausencia de la penal, ya que son innumerables los casos que producen daño sin estar tipificados como infracciones penales, pues aun exigiéndose la culpa para el nacimiento de la responsabilidad civil, resulta notorio que la culpa, derivada de imprudencia o negligencia, no necesariamente está castigada como delito, sin embargo, sí obliga a su autor a responder civilmente.

“Es por ello que se puede decir que el campo de la responsabilidad civil es mucho mayor que el de la penal, abarcando innumerables circunstancias y situaciones que ya no alcanza la responsabilidad de índole penal.”¹⁸

¹⁸ Oliva Hurtarte. *Op. Cit.* Pág. 1.

2.7.6. Extinción de la responsabilidad civil

De acuerdo al Artículo 119 del Código Penal la responsabilidad civil comprende:

- 1º. La restitución.
- 2º. La reparación de los daños materiales y morales.
- 3º. La indemnización de perjuicios.

Daños y perjuicios:

No es posible hablar de responsabilidad civil a secas. Incurrir en ella, ya se dijo, lleva aparejada la obligación de resarcir un mal causado a una persona y la pérdida de una utilidad o de una ganancia lícita. Se trata, pues, de una cuestión económica por excelencia para compensar o indemnizar el daño emergente (disminución patrimonial) y el lucro cesante (barrera para nuevas adquisiciones del mismo tipo).

Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual escribe: “Daños y perjuicios es uno de los conceptos principales en la función tutelar y reparadora del Derecho. Ambas voces se relacionan para completarse, puesto que todo daño provoca un perjuicio, y todo perjuicio proviene de un daño.”¹⁹

¹⁹ Prado, Gerardo. **Derecho constitucional**. Pág. 95.

2.7.7. La reparación e indemnización

Tradicionalmente, se entiende que la indemnización tiene un carácter pecuniario, que comprende la obligación de un pago en dinero; el damnificado recibe una suma pecuniaria equivalente al valor del daño sufrido, el hecho perjudicial origina una obligación que se mide en una suma de dinero. La reparación refiere a la obligación del Estado de dar o hacer, o pago en especie, mediante la reposición del estado material de las cosas a la sustitución precedente a la realización del hecho dañoso.

Ambas consisten en la reparación del daño. A ellas tiene el derecho el acreedor de una obligación contractual como efecto anormal que lo satisface por equivalente. El obligado debe reponer el estado que existiría si la circunstancia que obliga a la indemnización no se hubiera producido. En el plano extracontractual, es el contenido de la obligación a cargo del responsable nacida del hecho ilícito generador de un daño. Se debe indemnizar a la víctima por el daño causado.

La indemnización o reparación de daños y perjuicios consiste en la evaluación en dinero de la totalidad del daño resarcible, que el responsable debe satisfacer a favor del damnificado. Con esta indemnización queda remediado el desequilibrio de orden jurídico, provocado por el incumplimiento de la obligación y restablecido el acreedor a la situación patrimonial que debió tener de no haber optado a ello, hecho imputado al responsable. Para algunos autores, las expresiones aludidas, daños e intereses o daños o perjuicios, aluden separadamente al daño emergente y al lucro cesante.

- **La restitución**

Se distingue claramente de los otros dos conceptos legales, porque tiene como contenido una sanción civil específica: la *restitutio in pristinum*, la devolución o restitución de la cosa concreta en la cual se cometió el delito. Para ello es necesario que la cosa sea reivindicable. Por lo tanto, en muchos supuestos, especialmente cuando el bien jurídico tutelado es la integridad física o la vida, la *restitutio in pristinum* es imposible y se sustituye por la indemnización o reparación.

El Código Penal en su Artículo 120, señala al respecto: "La restitución deberá hacerse de la misma cosa, siempre que fuere posible, con abono de deterioros o menoscabos a juicio del tribunal y aunque la cosa se halle en poder de un tercero que la haya adquirido legalmente, salvo su derecho de repetir contra quien corresponda". Esta disposición no es aplicable cuando la cosa sea irreivindicable de poder del tercero, por haberla adquirido en la forma y con las condiciones que establecen las leyes civiles.

- **Responsabilidad civil de los funcionarios públicos**

Según Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual dice: "Que la responsabilidad civil de los funcionarios públicos es la que recae sobre ellos por razón del desempeño de sus cargos y sin que puedan alegar la absorción característica proveniente de la responsabilidad administrativa."²⁰

²⁰ Cabanellas. *Op. Cit.* Pág. 738.

La responsabilidad de los funcionarios públicos se conoce también con el nombre de responsabilidad gubernamental. En la primera denominación, la responsabilidad estaría en relación directa con las personas que hacen el trabajo; es, se puede decir, el resultado del comportamiento que observe quien gobierna, como consecuencia de una elección popular o de un ordenamiento. En la segunda el término tendría una connotación de carácter institucional, pues la obligación de reparar, castigar y satisfacer recae, en primera instancia, en el Gobierno del Estado, quien puede o debe:

- a) Repetir posteriormente contra el tercero civilmente responsable, si se tratare de la responsabilidad civil,
- b) Investigar y castigar criminalmente, de conformidad con los pasos previos y los definitivos que se relacionan con la responsabilidad penal,
- c) Revocar, confirmar o modificar, mediante actuaciones administrativas y judiciales, las resoluciones que impliquen responsabilidad administrativa, y
- d) Enjuiciar políticamente a ciertos funcionarios, en el supuesto de que incurra en responsabilidad política.²¹

El tema está relacionado con la exigencia de que los funcionarios públicos mantengan una conducta totalmente adecuada a la función que se le ha encargado. Para ello se toma en cuenta las siguientes frases:

²¹ Prado, Gerardo. **Op. Cit.** Pág. 89



“Todo acto de gobernante carece de valor cuando persigue un objeto distinto del objeto propio del servicio público”. “El servicio público es el fundamento y el límite a la vez del Poder Gubernamental”. “Si hay un Poder público, este Poder es un deber, una función, no un derecho.

Estos conjuntos de palabras encierran todos los aspectos fundamentales relacionados con la conducta que deben observar los servidores públicos, principalmente aquellos a quienes se les otorga la calidad de funcionarios. En consecuencia, cualquier actuación fuera de las atribuciones que las leyes les asignan, puede ser reputada como irresponsable o ilegal y debe ser sometida a un procedimiento o a un proceso que concluya en reivindicar el derecho conculcado. En otras palabras, los funcionarios van a responder por un desempeño inadecuado del puesto, o por delito cometido durante su ejercicio o fuera del cumplimiento del cargo.

Como toda institución que se estudia dentro de la ciencia del Derecho, la responsabilidad como tal también tiene sus antecedentes históricos. Estos se encuentran en tres países: Inglaterra, con sus antiguas tradiciones consuetudinarias que exigían, y aún hoy exigen en algunos casos, a los funcionarios públicos responder por sus actos e incluso por los de sus subordinados. Francia, donde su trabajo perseverante y puntualmente al velar por su estudio doctrinario, cuyo resultado final fue su incorporación como un ideal de la Revolución de 1789, lo que dio lugar a su posterior desarrollo en el mundo democrático. Y Estados Unidos de América, en donde se introdujo a la Constitución Federal de 1787, motivo que, como complemento a la doctrina e idealismo francés, permitió su aplicación práctica.

2.8. Responsabilidad penal

Cuando el funcionario comete delitos o faltas en el ejercicio de su cargo, se produce la responsabilidad penal que debe ser sancionada por los jueces penales. “Los funcionarios superiores gozan de la garantía de antejucio, que se regula en Ley de Responsabilidades y la Constitución Política de Guatemala contiene algunas normas relacionadas con esta figura.”²²

La responsabilidad penal, es conocida igualmente con el nombre de “Responsabilidad común”, porque va ligada a la categoría de ciudadanos que conservan los gobernantes o funcionarios. Implica, naturalmente, una infracción a la ley penal cuyo conocimiento corresponde a los tribunales ordinarios de esa rama.

2.9. Responsabilidad administrativa

La responsabilidad administrativa de los registradores deviene de no dar los avisos que por ley están obligados a otras dependencias del Estado.

2.10. Responsabilidad fiscal

Los registradores es tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Es decir, esta es una obligación de carácter general no solo para los registradores es, sino

²² Ortiz, Mario José. **El deber de resarcir**. Pág. 64.

también para los funcionarios públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales.

Es obligación del Registrador comunicar a las autoridades fiscales competentes de los hechos u omisiones de los que han tenido conocimiento para no incurrir en responsabilidad, tal y como lo establece el Artículo 95 del Código Tributario.

2.11. Análisis de la responsabilidad del Registrador General de la Propiedad

Cae por su propio peso que todo Registrador General de la Propiedad tiene responsabilidad como funcionario de gobierno y entre estas responsabilidades están la de carácter civil, penal, administrativa, entre otras. Al ocupar tal cargo, a priori, el funcionario debe saber las responsabilidades que asume puesto que, está gobernando una institución pública y debe velar por los intereses de los que al Registro General de la Propiedad acuden, de todos aquellos que están registrados y que poseen bienes inmuebles y muebles registrables.

El cuidar de estos bienes, y del eje económico que se maneja, debe estar limpio de todo elemento que lleve a la suspicacia de corrupción, puesto que si lo último se comprueba, desde luego, dentro de un debido proceso civil o penal haría responsable al Registrador de daños y perjuicios así como delitos por su irresponsabilidad jurídica al no tutelar los bienes que le han sido encomendados así como el eje económico que se maneja en esa institución gubernamental llamada Registro General de la Propiedad.



El ciudadano guatemalteco que tenga bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad confía en que estos están bajo buen resguardo, así también confían en que el eje económico aparte de ser sustentable sea bien manejado, de lo contrario, se podrán ejercitar las deducciones de responsabilidad civil, penal o de otra índole al funcionario encargado de velar por el buen manejo del Registro General de la Propiedad.



CAPÍTULO III

3. Los principios y criterios registrales y la inscripción de contratos con omisión de firmas

En Guatemala se tienen varios principios registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante mencionar, lo que al respecto de los Principios Generales del Derecho, se enfatiza que los Principios Generales del Derecho son los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del Derecho. Son los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento.

3.1. Los principios registrales

Otras tendencias, consideran como las normas generales del Derecho, es decir, como sinónimo de derecho natural, también lo definen como un derecho universal común, general por su naturaleza y subsidiario por su función, aplicado como supletorio a las lagunas del Derecho.

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de Derecho en la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 10 el cual establece: "Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones Constitucionales.

El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del Derecho.

Sin embargo, es demasiada corta e imprecisa la definición que se da al respecto, por que como ejemplo en la jurisprudencia española se ha señalado que los Principios Generales del Derecho solo pueden ser invocados en casación, donde se advierte el descuido de incluir la sentencia, ya que ésta habrá adoptado de alguna otra norma doctrinal o positiva, salvo reconocer que en la anterior aplicación se procedió sin tales limitaciones. Y no se admite, fundar el recurso en la infracción de los Principios Generales del Derecho, cuya aplicación está siempre supeditada a las otras fuentes del derecho español como lo son la ley y la costumbre.

La ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo, pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía y a falta de ésta, serán de aplicación los Principios Generales del Derecho.

Son diversos los principios que en materia Registral, se pueden identificar, sin embargo, por efecto de esta investigación, únicamente se mencionarán los que tienen más participación en los Registros de Guatemala principalmente en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

3.2. Clasificación de los principios

La doctrina alemana clasifica los principios en formales y materiales. Arthur Nussbaum dentro de esta orientación considera como principios formales los siguientes: "Rogación, consentimiento y tracto sucesivo. Mientras que enumera como materiales: convalidación, especialidad, consentimiento, presunción de veracidad y fe registral."²³

3.3. Sistema del folio real

El sistema del Folio Real incluye varios principios, como de especialidad, determinación, y Folio Real, a continuación se describen cada uno de ellos.

3.3.1. Principio de especialidad

El Principio de Especialidad, descansa en la finca inmatriculada, a cada finca un folio, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de las inscripciones registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos.

²³ Nussbaum, Arthur. *Tratado de derecho hipotecario alemán*. Pág. 6

El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real, a cada finca un folio o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal, a cada operación un folio. Por medio de este principio se impregnan las características únicas al Derecho Registral guatemalteco no es partidario este principio del folio de personas, no se basa en la persona sino le da identificación propia a la propiedad como tal.

3.3.2. Principio de determinación

Este principio determina el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, gravámenes entre otros. Es decir, en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

3.3.3. Principio de folio real

Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un Folio Real, para cada finca que está inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los Derechos Reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del Derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su Derecho.

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de Folio Real, sin embargo, es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgó el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o Derecho Real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

La principal característica del Folio Real, es el hecho de ser públicos, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica. También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se realizan, al igual que el Folio Real germánico, está dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

Columna de Derechos Reales: Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de Derechos Reales.

Columna de hipotecas: En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.

Columna de anotaciones: En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.

Columna de dominio: En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.

Columna de las desmembraciones y cancelaciones: En esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

En cuanto a la finca el Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualiza.

3.4. Sistema de publicidad

Este sistema incluye dos principios, siendo estos:

3.4.1. Principio de publicidad

Es el principio de publicidad en sentido lato, publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la

exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognoscibilidad general.

El fenómeno publicitario se presenta como antitético de la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognoscibilidad y así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, entre otros.), otras acoge y protege el interés a la cognoscibilidad.

Es sentido estricto y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico.

En el Derecho Moderno, constituye en suma, una hetero publicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado: La Administración Pública.

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el amplio de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los Derechos Reales inscritos y evitar la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro de la Propiedad.

La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales del Sistema Registral guatemalteco y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción *juris tantum* y en otras como *jure et de jure*.

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil); lográndose esta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

Imperando en Guatemala un sistema de inscripción, no de transcripción, como en Francia, Italia y Bélgica, entre otros, es utilizado el concepto de publicidad referido



naturalmente a las inscripciones registrales, constituyendo una visión bastante amplia de la fuerza protectora de terceros por el Registro.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación *urbi et orbe, erga omnes*. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

3.4.2. Principio de fe pública

El Principio de Fe Pública. Consiste en el carácter que le imprime el funcionario, tiene atribuciones conferidas por la Ley para:

Presenciar el acto.

Dar constancia del acto.

Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.

Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales.

El valor de las inscripciones del Registro es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral; en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.

Núñez Lagos, dice que: “La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de Derechos Reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada.”²⁴

Las inscripciones del Registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe. Quien adquiere el Derecho de Propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca confiado en la exactitud del Registro deviene propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca, aunque la persona inscrita en el Registro como propietario no lo fuere en la realidad (Principio de la Publicidad, Fe Pública del Registro Inmobiliario).

3.5. Sistema de inscripción

Este sistema encierra el estudio de los principios de inscripción, tracto sucesivo, legalidad, prioridad, rogación y consentimiento. A continuación se describen cada una de ellos.

3.5.1. Principio de inscripción

El Principio de Inscripción en los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los Derechos Reales sobre los bienes inmuebles.

²⁴ Núñez Lagos, Rafael. *Estudio del derecho registral español*. Pág. 326



En los Sistemas de Trascricpción, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los Derechos Reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

Este principio describe la actividad real, del Registro de la Propiedad y así, la esencial característica del Derecho Inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre la solemnidad de las formas de los mismos.

Es la forma propiamente hipotecaria. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del Derecho Inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

La distinción de las inscripciones del Registro según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente, o en especial, en cuanto al papel que la inscripción desempeña en el proceso de los cambios jurídicos reales inmobiliarios en orden a su producción.

Es necesario que por cumplimiento de este principio, se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro de la Propiedad.

3.5.2. Principio de tracto sucesivo

El principio de tracto sucesivo es en virtud de este principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales.

Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación.

Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregstral, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana.

Este el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, 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 inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

El Código Civil, en el Artículo 1164, preceptúa: “La anotación referida no la hará el Registrador, si los libros del Registro no apareciere mediante el cual es posible la inscripción registral de un nuevo titular que recibe el dominio no del titular inscrito en el registro sino de un sucesor del titular.

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del Derecho Registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

3.5.3. Principio de legalidad

El principio de legalidad es el que exige a los registradores es, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que solo tengan acceso al Registro.



En el Registro General de la Propiedad, una persona llamada operador conjuntamente, con los registradores es auxiliares y el mismo registrador, deben velar porque el documento que se presente reúna los requisitos legales.

Se usa la palabra documento, ya que al Registro son presentados testimonios de escrituras de origen Notarial y también muchos documentos provenientes de los tribunales, como despachos para anotar demanda o embargo de las fincas; certificaciones como títulos supletorios y documentos administrativos.

Todo documento debe ser sometido a consideración del Registrador para su calificación, previo análisis de los mismos son anotados, inscritos, suspendidos o rechazados. "El principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos."²⁵

Esto significa que el Registrador de la Propiedad realiza una ardua investigación e interpretación jurídica, respecto al documento que se presenta al Registro de la Propiedad para su inscripción, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el propio documento y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable para los efectos registrales, evitando que al Registro de la Propiedad tengan acceso a documentos nulos o anulables, o derechos que tengan que quedar en definitiva al margen de la protección registral.

²⁵ Roca Sastre, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 239.

Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el Registro: el Artículo 1576, del Código Civil, establece, que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los Registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Asimismo dispone el Artículo 1578, del mismo cuerpo legal, que la ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.

El Artículo 1132, del Código Civil, se refiere que: todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial.

Sin embargo, el papel sellado ya no existe en el medio legal, por lo que por resolución legal del Registro General de la Propiedad, declara que se puede realizar en hojas simples de papel bond, o fotocopia del protocolo en donde conste la escritura pública.

3.5.4. Principio de prioridad

El Principio de Prioridad establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.



Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

Al respecto de este principio dice Ramón Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.”²⁶

El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.

Lo decisivo en ello, es que los efectos de toda inscripción comienzan a partir del momento mismo en el que tiene lugar la presentación del documento al Registro, o sea, que la preferencia de las inscripciones en general se determina por el riguroso orden cronológico de la presentación de los documentos.

El Código Civil, en el Artículo 1141, regula: Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. El Artículo 1142, dice: Si

²⁶ Roca Sastre. **Op. Cit.** Pág. 148.

anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. El Artículo 1142, dice: Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega. Si fueren presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el Registrador anotará ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial.

El Artículo 1143, expone: Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro Derecho Real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero. Este principio está fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.

3.5.5. Principio de rogación

La actuación del Registrador ha de ser siempre y en todo caso rogada, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá en forma arbitraria por el Registrador.

3.5.6. Principio de consentimiento

El principio de consentimiento se centra en que exclusivamente con el solo acuerdo de

las partes puede operarse una determinada transmisión, mutación o desplazamiento jurídico real, siempre que dicho acuerdo sea válido y la parte disponente se halle legitimada para disponer.

Para que este principio se aplique se requiere que el propietario y transmitente y la parte adquirente consientan en que la transmisión, cambio, mutación o desplazamiento inmobiliario se produzca y sea operado en virtud de este consentimiento. Roca Sastre dice: "Este principio presupone, un negocio jurídico *enajenativo* que por su propia virtualidad produzca la transmisión, mutación, emplazamiento patrimonial. Este principio está compuesto de dos elementos: el primero es el título que es la *iusta causa* o *titulus habilis ad transferendum domimium* y el segundo que es el modo conocido como *modus acquirendi o traditio* que constituyen la tradición o entrega."²⁷

En Guatemala, este principio tiene especial importancia, ya que para que se realice la inscripción de un derecho en el registro se requiere que exista el consentimiento, siendo este un elemento esencial de todo negocio jurídico tal como lo establece el Código Civil, Decreto Número 106, en el Artículo 1251.

3.6. Calificación registral

Esta es de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título dentro del Registro de la Propiedad.

²⁷ Roca Sastre. **Op. Cit.** Pág. 61

3.6.1. Definición y naturaleza jurídica

La calificación registral es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al Registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita a comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.

Dicha calificación conlleva la finalidad de constatar la legalidad del título o documento que se presenta, que su proceso de realización haya sido el correcto y comprobar las capacidades de los otorgantes, antes de inscribirlo en los libros de registro.

Esta calificación tiene una vinculación importantísima con el principio de prioridad y es por medio de ella, que se determinará si se hace valer o no la prioridad de un documento frente a otro.

Existen dos criterios opuestos que desarrollan la naturaleza jurídica de la calificación registral, uno es de función judicial y el otro de función administrativa. Previo a desarrollar los criterios, se debe realizar una depuración de ambas concepciones y entenderse de la siguiente forma, el de función judicial debe eliminar de su noción todo lo que pertenezca a la jurisdicción contenciosa, mientras que de la función administrativa debe desaparecer de este campo todo lo que se refiera al servicio público de tipo administrativo previamente dicho.

En cuanto al criterio de función judicial, este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa. Roca Sastre manifiesta: “La función calificadora se encomienda al Registrador de la Propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El Registrador de la propiedad no pertenece a la clase de jueces, pues es un funcionario administrativo.”²⁸

En cuanto al criterio de función administrativa, este hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses suyos propios de carácter público. Por otra parte la actividad administrativa propiamente, según Roca Sastre: “Constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del Estado.”²⁹

3.6.2. Actividad de la calificación registral

El Registrador de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos, teniendo para esto, personas delegadas por este

²⁸ Roca Sastre. *Op. Cit.* Pág. 249

²⁹ *Ibid.*

3.6.2. Actividad de la calificación registral

El Registrador de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos, teniendo para esto, personas delegadas por este para realizar dicha tarea, actualmente está conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por Registradores auxiliares.

a) Actividades de fondo

Es la función principal de la calificación registral, puesto que es cuando el calificador del documento que se presenta para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales estableciéndose si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza, siendo estos: capacidad, consentimiento y objeto lícito.

b) Actividades de forma

Una vez calificado el fondo del negocio de que se trate, se realiza la inscripción que se ingresa por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien aunque en algunos casos todavía es necesario que se realice en forma manuscrita. Teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para determinar perfectamente el negocio de que se trate, asimismo, debe verificarse que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece, siendo estas:

- 1. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.**

2. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.
3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de Documento Personal de Identificación o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.
5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.
6. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.
7. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.



8. La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
9. La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.
10. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.
11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.
12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras "Ante mí". Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: "Por mí y ante mí".

Además de las formalidades ya indicadas, existen otras que son indispensables según el instrumento que se trate.

3.6.3. Actos o instrumentos objeto de calificación registral

En el Registro de la Propiedad deben inscribirse los actos que constituyan, declaren, transmiten, modifiquen o extingan de forma directa los derechos reales sobre los inmuebles susceptibles de tráfico jurídico. Es decir, el acto por sí solo debe tener la capacidad para crear la situación jurídica real, su trascendencia debe ser real y no meramente obligacional. Los actos jurídicos inscribibles abarcan los negocios jurídicos sobre inmuebles, disposiciones judiciales y administrativas.

Los actos o instrumentos objeto de calificación registral para su inscripción son:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;



12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

3.6.4. Efectos de la calificación registral

Todo ingreso de documentos al registro para su inscripción produce un efecto debido a la calificación registral que debe hacerse a cada cual, entre los efectos primordiales se encuentran el de extensión, suspensión o denegación de la práctica de los asientos de la inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Lo anterior se encuentra regulado dentro del Código Civil Decreto 106, en los Artículos 1145, 1146, 1148, 1163, 1165, 1167, 1168. No obstante la calificación registral produce otros efectos dependiendo de si fue autorizada la inscripción o si se produjo el rechazo del documento, a continuación se enumeran:

a) Calificación positiva y favorable



El Registrador realizará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y la autorizará con su firma.

b) Calificación negativa o desfavorable

El Registrador debe manifestar a los que pretendan la inscripción del título los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción. La manifestación puede hacerse de forma escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en una hoja aparte. Sin embargo, si se trata de documentos judiciales, debe realizarse, en una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en los que se funda la negativa. En esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del Registrador, ya que instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe hacer.

El Registrador está obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado.

En caso de que se suspenda una inscripción registral y los interesados subsanan la falta o defecto atribuido al título, el Registrador tiene la obligación de practicar el asiento que corresponda.

Al ser denegada o suspendida una inscripción, los titulares tienen la facultad de recurrir contra la calificación ante las autoridades administrativas correspondientes, para que se resuelva lo que proceda sobre la calificación practicada.



Si la calificación fue negativa los interesados podrán acudir ante los tribunales para que dentro del proceso declarativo correspondiente se dilucide sobre la validez o nulidad del título objeto de la calificación.

Es importante señalar que en la actualidad, si bien no existe la carrera registral, las autoridades administrativas del Registro General de la Propiedad, se han encargado de impartir a los encargados de esta importante actividad, diferentes cursos y capacitaciones, que permitan que la misma se desarrolle de la mejor forma posible y con el mínimo de deficiencias.

CAPÍTULO IV

4. De los daños y perjuicios causados por el Registrador General de la Propiedad

Cabanellas³⁰ lo define como deterioro, perjuicio o menoscabo que por la acción de otro se recibe en la propia persona o bienes. Siguiendo esta definición, el daño está identificado por un desorden provocado por otra persona y que recibe tal acción otra persona físicamente hablando o en todo caso en sus bienes.

4.1. Definición de daño

La palabra daño representa aminoración o menoscabo que, por acción de otro, se produce a una persona en su patrimonio o en su misma persona.

De lo anterior se deduce que resulta una responsabilidad ya sea de carácter penal, civil o administrativa.

El daño puede ser culposo o doloso. En principio, el daño doloso obliga al resarcimiento y acarrea una sanción penal; el daño culposo suele llevar únicamente la indemnización.

³⁰ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Pág. 471

4.2. Definición legal

Se tiene que el Artículo 1434 del Código Civil, Decreto Ley número 106 indica: “Los daños que consisten en las pérdidas que el acreedor sufre en su patrimonio...”

Esta definición legal es un tanto inconsistente ya que no especifica claramente la diferencia que hay entre la figura del acreedor como sujeto civil del daño o bien agraviado como sujeto penal del daño.

4.3. Características de daño

1. La reparación del daño se inspira en la armonía y equilibrio que orienta al derecho y que constituye un elemento animador.
2. En el mundo jurídico, el daño puede venir de una conducta dolosa, culposa o caso fortuito; esto es, según la intención, negligencia o casualidad entre el agente y el resultado.
3. Ocasionado el daño deviene la asistencia, previsión y la garantía, todo esto devenido de la obligación de reparar el daño.
4. El daño tiene una traducción económica.

Mucho se ha integrado a discutir de cómo debe valorarse el daño causado, así por ejemplo se puede indicar que el daño es equivalente al valor objetivo del mercado del bien destruido y otra corriente indica que el valor del daño está entre el valor del patrimonio dañado y el valor que este tendría de no haberse producido el daño.

4.4. El daño moral

Este tipo de daño es eminentemente subjetivo y difícilmente pueda cuantificarse dinerariamente, así por ejemplo en un hecho culposo en materia de derecho penal en donde se haya ocasionado la muerte de una persona simplemente no tiene precio, entonces los órganos jurisdiccionales determinan simbólicamente ese daño moral; esto no es que haya falta de certeza en poder valorarlos e indemnizarlos, ya que se es de la idea que el mundo económico simbólicamente resarce el daño moral, pero, jamás cumple la función objetiva de finiquitar totalmente el daño causado.

Desde el punto de vista civil y en el punto material de este trabajo, puede ocasionarse daños civiles que oportunamente pueden ser resarcidos dinerariamente y que eventualmente son objetivamente mejor resarcidos y apegados a la indemnización pero, suele suceder también que repercuta en las personas o en las familias un daño moral que por ser subjetivo no puede ser resarcido económicamente.

En Guatemala, el Código Civil señala respecto de los daños morales en el Artículo 1656 que para el efecto preceptúa: “En caso de difamación, calumnia o injuria, la reparación se determinará en proporción al daño moral y a los perjuicios que se derivaron.”

4.5. Naturaleza jurídica del daño moral

El daño moral, como ya se manifestó, es subjetivo o personal y afecta directamente a la parte emocional del ser humano puesto que determinado suceso puede desencadenar diferentes estados de ánimo en una persona y otras muy diferentes en otra.

La naturaleza jurídica del daño moral, tiene como objetivo primordial resarcir el detrimento sufrido como resultado de actos lesivos que vulneraron su paz y tranquilidad emocional y espiritual.

4.6. Diferencia entre daño moral y patrimonial

El daño moral es aquel que afecta intrínsecamente la personalidad de alguien que ha salido afectado por una acción o una omisión de un tercero y que desde luego motiva en el receptor un quehacer cognoscitivo de desánimo, perturbación, tristeza, llanto, difícilmente recuperable y que deja secuelas hondamente negativas.

Por otro lado el daño patrimonial, es todo aquel que afecta los bienes naturales de la persona afectada moralmente, pérdida de dinero, pérdida de derechos reales, objetos, bienes muebles, entre otros. La mente humana puede reaccionar diferente entre estos dos tipos de daños. Entonces, siendo la subjetividad y la objetividad elementos muy difíciles de enlazar para el respectivo resarcimiento económico que en todo caso sigue siendo eminentemente subjetivo.

4.7. Definición de perjuicio

Se puede afirmar que el perjuicio radica en dejar de obtener una ganancia lícita o gastos que se ocasionan por un acto u omisión y que este debe indemnizar. Couture, citado por Ossorio, define el perjuicio como: “Una modalidad de concepto más amplio del daño.”³¹

También cae por su propia naturaleza jurídica la reparación de los daños y perjuicios que radica en restaurar el bien o cosa dañada o bien una indemnización por la cual se resarce económicamente el daño causado, o el perjuicio provocado por una persona o un tercero por los que debe responder.

La reparación de los daños y perjuicios en materia civil están establecidos claramente en el Artículo 1645 del Código Civil. También el Código Procesal Penal de Guatemala establece la denominada “Reparación digna en el Artículo 124 y que esta es determinada por el titular del órgano jurisdiccional al final del juicio oral de carácter procesal penal.”

4.8. La obligatoriedad de reparar los daños y perjuicios

Por su propia naturaleza, los daños y perjuicios deben ser reparados y tanto la doctrina como la legislación previene la obligatoriedad de reparar y se debe entender lógicamente que el daño es la proporción sufrida y los perjuicios son los elementos

³¹ Ossorio. *Op. Cit.* Pág. 568.



económicos o de otra naturaleza dejados de percibir y que pueden ser o no cuantificables en dinero pero nunca una evolución a erradicar cognoscitivamente los efectos sufridos por los daños y perjuicios causados ya sea accidentales, culposos o dolosos.

En todo caso, la reparación debe consistir en el restablecimiento de la situación anterior a él y solamente cuando no sea posible deberá proporcionarse una indemnización o pago total de los daños y perjuicios de orden económico y moral, que permita compensar al agraviado.

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1657 preceptúa: “Si varias personas son culpables del daño o perjuicio derivado del hecho ilícito, serán solidariamente responsables, salvo que pueda determinarse la parte del daño o perjuicio causado por cada uno. El que haya pagado la totalidad de la indemnización podrá repetir contra cada uno de los otros por la parte que fije el juez, según el grado de participación de cada cual en el hecho y si no fuere posible determinarlo, por partes iguales.”

4.9. Todo daño y perjuicio debe indemnizarse

Debe quedar claro que el sufrimiento causado por daños y perjuicios debe ser reparado por medio de la indemnización ya que este es el elemento natural que se encuentra previsto en el Artículo 1645 del Código Civil, que se encuentra en el Capítulo Único, del Título Séptimo, del Libro V.

4.10. Naturaleza Jurídica de la reparación de daños morales

Acá se tiene que la reparación del daño moral tiene dos vertientes dentro de su naturaleza jurídica. En forma primaria, la reparación del daño moral constituye una pena, una sanción al ofensor como fiel cumplimiento del daño moral que causó y por el otro lado la naturaleza jurídica de que no son susceptibles de valoración pecuniaria y por ello no son resarcibles.

Dentro de esta corriente se sitúa el Artículo 113 de la Constitución Política de la República que en otras palabras indica que todo funcionario público debe tener tres características para el desempeño de su cargo como funcionario público y estas son:

1. Capacidad
2. Idoneidad y
3. Honradez.

En los últimos tiempos, más de una persona ha sido castigada por su mal comportamiento como funcionario y aunque ya haya cumplido a satisfacción judicial una sentencia penal le ha quedado el estigma espiritual de no ser acogido como funcionario público en virtud de la aplicación de ese Artículo Constitucional. De ahí deviene que, el daño moral tiene un carácter no resarcitorio sino de carácter ejemplar.

El Código Civil de Guatemala en el Artículo 1645 indica: “Toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada

a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima, desde este punto de vista, se ve que hay una salvedad en cuanto que el autor de los daños y perjuicios demuestre fehacientemente que estos se produjeron a consecuencia de que la presunta víctima entró en un estado alterado de auto victimización y que por ello no implica resarcimiento alguno.

4.11. La Responsabilidad civil derivada de casos especiales

Existen en la ley casos especiales que regula como debe operar la responsabilidad civil, entre ellos se encuentran:

- a) Responsabilidad civil de inimputables: El Artículo 116 del Código Penal indica: Los comprendidos en el Artículo 23 responderán con sus bienes por los daños que causaren. Si fueren insolventes, responderán subsidiariamente quienes los tengan bajo su potestad o guarda legal, salvo que demuestren que no incurrieron en descuido o negligencia en la vigilancia del que cometió el hecho.

- b) Responsabilidad civil en caso de estado de necesidad: Indica al respecto el Artículo 117 del Código Penal que en el caso del inciso 2 del Artículo 24, la responsabilidad civil se declarará siempre y se distribuirá entre las personas a cuyo favor se haya precavido el mal, en proporción del beneficio que hubieren reportado. Los tribunales señalarán, a su prudente arbitrio, la cuota proporcionada por la que cada interesado debe responder.



- c) Responsabilidad civil en caso de inculpabilidad: Que el Artículo 118 del Código Penal regula, respecto aquellos casos de los incisos 1 y 2 del Artículo 25, responderán civilmente los que hubieren producido el miedo o la fuerza.

- d) Responsabilidad en caso a los accidentes de trabajo: El Artículo 1649 del Código Civil regula “En los accidentes de trabajo son responsables los patronos, aunque mediare culpa del trabajador, pero no responderá del accidente cuando el trabajador lo haya voluntariamente producido.

- e) Accidentes en medios de transporte: El Artículo 1651 del código civil al respecto indica: “Las empresas o el dueño de cualquier medio de transporte, serán solidariamente responsables con los autores y cómplices de los daños o perjuicios que causen las personas encargadas de los vehículos, aun cuando la persona que los cause no sea empleada de dichas empresas o del dueño del medio de transporte, siempre que el encargado de los vehículos se los haya encomendado, aunque fuere de manera transitoria.

- f) En caso de los dueños de animales: El Artículo 1669 del Código Civil indica: “El dueño o poseedor de un animal, o el que lo tenga a su cuidado, es responsable por los daños o perjuicios que cause, aun en el caso de que se le hubiere escapado o extraviado sin su culpa. Pero si el animal fuere provocado o sustraído por un tercero o hubiese mediado culpa del ofendido, la responsabilidad recaerá sobre este y no sobre aquellos.

- g) En caso de los propietarios de edificios: El Artículo 1670 del Código Civil indica:
“El que se hallare amenazado de un daño o perjuicio proveniente del edificio o de la obra de otro, instalaciones o árboles, tiene derecho a exigir del propietario que tome las medidas necesarias para evitar el peligro de acuerdo con lo que al respecto dispone este Código”.

4.12. Los recursos contra el Registrador General de la Propiedad

La función de calificación de los actos y contratos por parte de los registradores es sobre la procedencia o no de una inscripción está sujeta en última instancia a los órganos jurisdiccionales, puesto que la calificación es un acto concreto que está sometida a la fiscalización de dichos órganos y que exista inconformidad del interesado hecha valer para la correspondiente vía registral.

Cuando el usuario considera injusta la suspensión usualmente recurre al Registro, solicitando la reconsideración del caso o una recalificación. Si la acción de petición no prospera entonces se ve obligado a plantear el ocurso.

4.12.1. El ocurso

Regulado en el Artículo 1164 del Código Civil guatemalteco preceptúa que: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria podrá acusar por la vía incidental ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro.

4.12.2. Del planteamiento del recurso de amparo

La Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad establece que: “No hay ámbito que no sea susceptible de amparo y procederá siempre que los actos, resoluciones, disposiciones o leyes de autoridad lleven implícitos una amenaza, restricción o violación a los derechos que la Constitución y las leyes ordinarias garantizan.

Toda persona que no esté de acuerdo en la negativa de que se inscriba en el Registro de la Propiedad un acto o contrato lícito de naturaleza registral y que esta le sea negada podrá acudir a las impugnaciones anteriormente indicadas y así dilucidar su situación jurídica mediante una resolución de órgano jurisdiccional dictando una resolución judicial. Con esto se cumple el principio legítimo de defensa indicado en el Artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Si deviniere el caso de una inscripción anómala como por ejemplo la inscripción de un contrato faltando una firma de los comparecientes, este puede ser motivo de un ocurso y si este no prosperará se puede acudir al recurso extraordinario de amparo y la presentadora de esta investigación recomienda pedir la apertura a prueba en el transcurso de la acción de amparo y así poder deducir las responsabilidades civiles y penales, daños y perjuicios en contra del Registrador General de la Propiedad.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El derecho a la seguridad es un mandato constitucional consagrado en el Artículo 2 de La Constitución Política de la República de Guatemala. El Estado inviste a los registradores de fe pública registral para dar seguridad jurídica a los diferentes hechos y actos que son objeto de inscripción. En el procedimiento registral intervienen los operadores registrales, los registradores auxiliares y el registrador propietario, quienes son solidariamente responsables de los daños y perjuicios que causen por razón de su cargo. Esta responsabilidad, según el Artículo 155 Constitucional, prescribe a los 20 años. Por su parte, el Artículo 1129 del Decreto Ley 106 Código Civil, establece los requisitos legales necesarios para la inscripción de actos y contratos. Además, el Artículo 29 numeral 12 del Código de Notariado instituye las formalidades de un instrumento público.

Los registradores en el proceso de calificación, omiten verificar la firma de cada uno de los comparecientes y aunado a ello, en algunas ocasiones, la falta de firma del propio Notario autorizante. Este error, le da derecho a la parte interesada a demandar la nulidad del negocio jurídico, lo que perjudica a las otras partes contratantes y paraliza el tráfico comercial.

En tal virtud, se hace necesario deducir responsabilidad tal como lo establece el Artículo 31 del Reglamento de los Registradores de la Propiedad, por defecto de una inscripción que a pesar de la falta de una firma en el instrumento público nació a la vida jurídica.





BIBLIOGRAFÍA

- ABRAHAM HERDEZ, José Heriberto. **La responsabilidad civil en el proceso penal guatemalteco**. Guatemala: Universidad Rafael Landívar. 1992.
- BEJARANO GIRÓN, Rosa del Carmen. **El recurso de responsabilidad civil contra funcionarios públicos en Guatemala**. Guatemala: USAC. 1991.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta. 1976.
- CANO ORDOÑEZ, José Marcos. **La responsabilidad civil derivada de hechos lícitos e ilícitos en el orden civil y penal**. Guatemala: USAC. 1988.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 9ª ed.; México: Ed. Porrúa. 1999.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **El negocio jurídico en el Código Civil de Guatemala**. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Guatemala: Boletín número 4 segunda época. 1997.
- Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Barcelona, España: 19ª ed.; Ed. Anagrama. 1982.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado. 1957.
- GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario. **Antecedentes del seguro social en Guatemala La responsabilidad civil y los Infortunios del trabajo**. Guatemala: Ed. Universitaria. 1964.
- MORALES RUIZ, Juan José. **La validez de las cláusulas de exoneración de atenuación de la responsabilidad civil en la legislación guatemalteca**. Guatemala: Universidad Rafael Landívar. 1995.



NUSSBAUM, Arthur. Tratado de derecho hipotecario alemán. España: Ed. Roces. 1929.

NUÑEZ LAGOS, Rafael. El Registro de la propiedad español. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, España: Ed. Ariel. 1949.

OLIVA HURTARTE, Nery. La responsabilidad civil derivada del delito o extracontractual. Guatemala: Universidad Mariano Gálvez. 1980.

OSSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta 1987.

ORTIZ, Mario José. El deber de resarcir. Costa Rica. Ed. Barrabas. 1998.

PRADO, Gerardo. Derecho constitucional. 3ª. ed. Guatemala. Ed. Estudiantil Fénix. 2003.

ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho hipotecario. Barcelona Ed. Bosch. S.A. 1998.

RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ DE VILLATORO, Hilda Violeta. Lecturas seleccionadas y casos de derecho civil III. (s.l.i.), Ed. Estudiantil Fénix, Guatemala: 1988.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia, 1963.

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

Código Procesal Penal. Decreto Número 51-92 del Congreso de la República de Guatemala, 1992.