

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



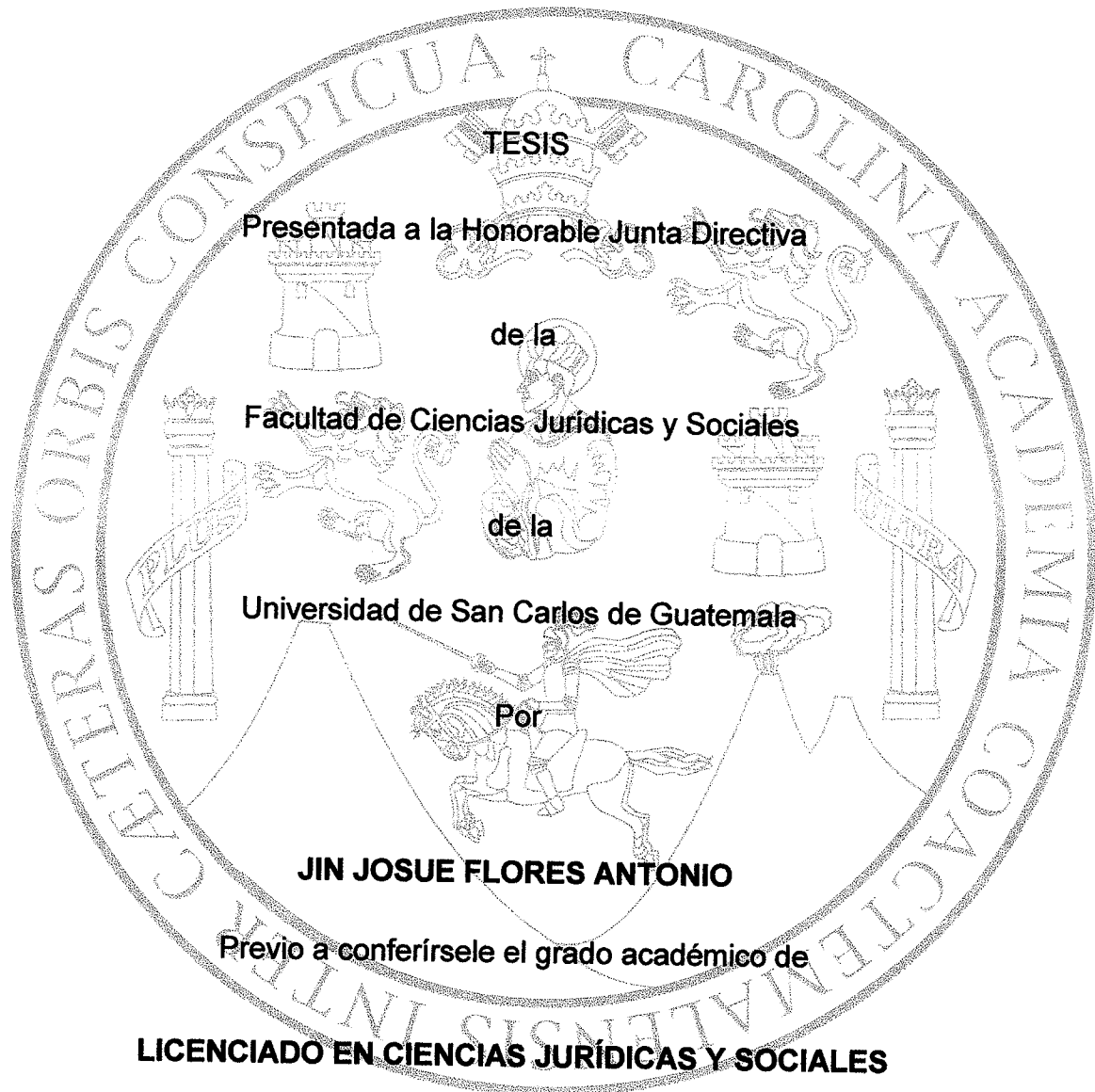
**OCURSO Y SU APLICACIÓN EN LA DENEGATORIA DE UN DERECHO  
REGISTRAL ANTE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE  
INMUEBLE**

**JIN JOSUÉ FLORES ANTONIO**

**GUATEMALA, MARZO 2020**

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

**OCURSO Y SU APLICACIÓN EN LA DENEGATORIA DE UN DERECHO  
REGISTRAL ANTE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE  
INMUEBLE**



**Guatemala, marzo de 2020**

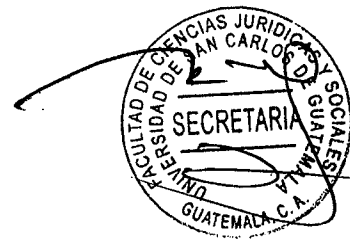
**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

<b>DECANO:</b>	Lic.	Gustavo Bonilla
<b>VOCAL I:</b>	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
<b>VOCAL II:</b>	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>VOCAL III:</b>	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
<b>VOCAL IV:</b>	Br.	Denis Ernesto Velásquez González
<b>VOCAL V:</b>	Br.	Abidán Carías Palencia
<b>SECRETARIO:</b>	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 Sociales y del Examen General Público).



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 28 de mayo de 2018.**

Atentamente pase al (a) Profesional, JUAN FRANCISCO FLORES MAZARIEGOS  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
JIN JOSUÉ FLORES ANTONIO, con carné 9412730,  
 intitulado OCURSO Y SU APLICACIÓN EN LA DENEGATORIA DE UN DERECHO REGISTRAL ANTE EL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

  
**LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

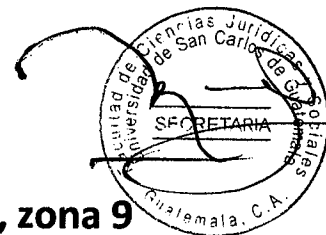


Fecha de recepción 28 / 05 / 2018. f)

Asesor(a)  
 (Firma y Sello)



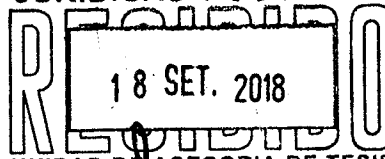
**LIC JUAN FRANCISCO FLORES MAZARIEGOS**  
**Avenida Reforma, Torre Profesional II, Galerías Reforma, zona 9**  
**Guatemala.**



Guatemala 09 de julio de 2018.

Licenciado  
Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Faculta de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

**FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES**



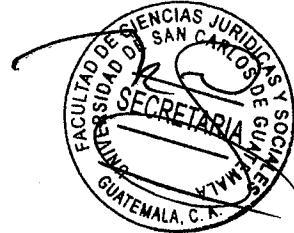
Hora: \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_

En atención a la resolución dictada por la Unidad a su cargo de fecha 28 de mayo del 2017, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller JIN JOSUE FLORES ANTONIO, de quien declaro no ser pariente dentro de los grados de ley, del trabajo titulado "OCURSO Y SU APLICACIÓN EN LA DENEGATORIA DE UN DERECHO REGISTRAL ANTE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE", así mismo se le recomendó al bachiller realizar cambio de su tema titulado el cual queda de la siguiente manera: "OCURSO Y SU APLICACIÓN EN LA DENEGATORIA DE UN DERECHO REGISTRAL ANTE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE". Me dirijo a usted con el objeto de informar sobre mi labor y expongo lo siguiente:

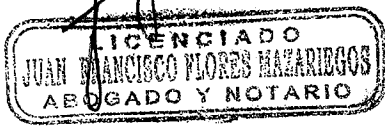
- I) Que de acuerdo a la facultad investida en mi persona mediante la resolución antes citada, se procedió a la revisión del trabajo de tesis, en la cual se discutieron algunos puntos en forma personal con el autor, realizando los cambios y correcciones que la investigación requirió. En argumento de lo anterior procedí a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron: el analítico, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo, que partió de generalizaciones universales permitiendo obtener inferencias particulares; el sintético mediante el cual se relacionaron hechos aislados para poder así formular una teoría unificando diversos elementos, y el inductivo estableciendo enunciados a partir de la experiencia. La técnica utilizada fue la observación. Además, se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueran aplicadas adecuadamente en virtud que con ellos se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final de presente trabajo; y en cuanto a la conclusión discursiva comparto el argumento vertido por el autor, puesto que el contenido se encuentra estructurado en cuanto al contenido del plan de investigación y está debidamente fundamentado.
- II) En cuanto al aporte de la contribución científica, la presente investigación aborda el ocurso y su aplicación en la denegatoria de un derecho registral ante el Registro General de la Propiedad Inmueble, por lo que el enfoque y análisis es sobre el ocurso como una herramienta legal que permite pronunciarse en relación a la denegatoria de publicitar un negocio jurídico.

**LICENCIADO JUAN FRANCISCO FLORES MAZARIEGOS**

Avenida Reforma, Torre Profesional II, Galerías Reforma, zona 9 Guatemala



III. Se establece que se cumplieron los requisitos exigidos por el Artículo treinta y uno del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual resulta procedente dar el dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis asesorado.





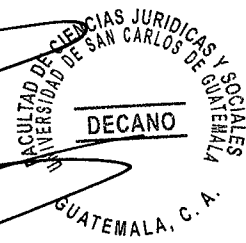
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 03 de febrero de 2020.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JIN JOSUÉ FLORES ANTONIO, titulado OCURSO Y SU APLICACIÓN EN LA DENEGATORIA DE UN DERECHO REGISTRAL ANTE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. 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/JP.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser mi guía, mi fuerza y la fuente de la sabiduría, inteligencia y mi Padre.
- A MIS PADRES:** Hernán Josué Marín Flores y doña Imelda de Jesús de Flores, por su apoyo incondicional y sus oraciones.
- A MI ESPOSA:** A Waleska Rivas, por su apoyo incondicional en el proceso educativo.
- A MIS HIJOS:** Brando Sair y Bryan Sair Flores, por su comprensión y el amor a mi persona.
- A MIS AMIGOS:** Mis amigos Brandon, Bryan y William Acual Urban, que Dios los bendiga por su amistad incondicional.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, por cada año que me permitió estudiar en esta prestigiosa casa de estudios.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de adquirir los conocimientos en mi formación profesional.





## PRESENTACIÓN

En esta investigación se utilizó la metodología cualitativa, es decir que se realizó por medio de entrevistas abiertas y con la técnica de la observación. La rama cognoscitiva de la ciencia del derecho a la que pertenece esta tesis es del derecho civil, el tipo de investigación que se aplicó fue la exploratoria, profundizando e indagando las leyes y reglamentos para dar soluciones y vías jurídicas a inscripciones registrales que deben dar seguridad y certeza jurídica. La misma se realizó en el Registro General de la Propiedad, con información proporcionada del año 2017.

El objetivo fue contribuir con la certeza jurídica y seguridad registral de los usuarios, aplicando el recurso como la forma de impugnar o el medio que tienen las partes de hacer valer su inconformidad ante una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o autoridad competente. Es decir, que aunado a las arbitrariedades cometidas en la denegatoria de una inscripción registral, los abogados y notarios se enfrentan a desigualdades como los son: el tema económico y de tipo procesal.

Los sujetos de estudios fueron los usuarios que solicitan operaciones registrales en el Registro de la Propiedad de Inmueble específicamente en el área de Biblioteca Virtual y Jurídico; como también los operadores quienes son empleados públicos de dicha institución, a los cuales se les realizó una entrevista abierta para el aporte educativo de dicha investigación de la rama civil. Los resultados y aportes obtenidos nos llevan a la búsqueda de dar solución a las arbitrariedades cometidas por la institución.

## HIPÓTESIS



En la actualidad, el Registro de la Propiedad de Inmueble es el ente encargado de velar por la seguridad registral y certeza jurídica de los bienes inmuebles de los ciudadanos a nivel nacional exceptuando la región del occidente del país; siendo importante resaltar que esta región se encarga de las operaciones registrales exclusivamente el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango. En tal sentido, las arbitrariedades cometidas por el Registro General de la Propiedad en una operación registral, contrae una problemática y pérdida de la certeza jurídica en la denegatoria de un derecho registral ante los registros.

La solución encontrada en esta investigación educativa es que oportunamente se dicte el auto que en derecho corresponde, cuando se presenta el memorial y documentos adjuntos como medios de prueba, dejando sin efecto la arbitrariedad cometida por el Registro General de la Propiedad y se ordene al señor Registrador General realizar la rectificación solicitada en vista que la negativa ocasiona agravios a la parte afectada y se condene en costas al Registro General de la Propiedad.

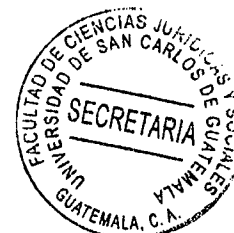
## COMPROBACION DE LA HIPÓTESIS



Para comprobar la hipótesis se analizó el Decreto 106 en el Libro IV y el Acuerdo Gubernativo 30-2005 Reglamento de los Registros de la Propiedad donde determino que el Estado debe garantizar la seguridad registral y certeza jurídica de las propiedades de los guatemaltecos por medio del registro. Luego de lo cual se deduce que es necesario utilizar el recurso como una herramienta para impugnar cualquier arbitrariedad cometida por denegatorias en las inscripciones registrales. Con el objetivo de que se resuelva el problema en base a su aplicación de la herramienta legal para la defensa de los derechos de los ciudadanos en la rama civil.

Guatemala es vulnerable y compleja en cuanto a los problemas de Estado que a diario se enfrenta, en el tema de propiedad de inmueble es necesario proveer a la población certeza jurídica, calidad en sus instituciones de gobierno, sean centralizadas, descentralizadas, autónomas entre otras.

Debido a lo anterior, al hacer uso del método deductivo se comprobó la hipótesis planteada, ya que para solucionar la problemática de las arbitrariedades cometidas por el Registro General de la Propiedad ante la denegatoria de una inscripción registral, se deberá presentar el recurso como medio para impugnar dichas arbitrariedades cometidas.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad.....	1
1.1. Historia .....	2
1.2. Definición legal .....	9
1.2.1. Principio de prioridad .....	9
1.3. Fines del Registro General de la Propiedad.....	12
1.4. Objetivo de existencia del Registro General de la Propiedad .....	15
1.5. Acuerdo Gubernativo 30-2005 de los Registros de la Propiedad.....	15
1.6. De los registradores de la propiedad.....	20

### CAPÍTULO II

2. El ocurso.....	23
2.1. Naturaleza jurídica .....	24
2.2. Historia.....	26
2.3. Fundamento de derecho .....	26
2.4. Procedencia .....	28
2.5. Procedimiento para ocursoar .....	29
2.6. Sujetos y medios de impugnar .....	30
2.7. La demanda y la naturaleza jurídica.....	31
2.8. Procedimiento .....	31

### CAPÍTULO III

3. Vía incidental.....	35
------------------------	----



3.1. Definición .....	35
3.2. Historia .....	36
3.3. Clasificación de los incidentes .....	38
3.4. Resolución .....	38
3.5. Regulación legal .....	39
3.6. Estructura de memorial de impugnación .....	39
3.6.1. Fundamento de derecho .....	41
3.6.2. El principio de legalidad .....	43
3.6.3. Segunda estructura de memorial de impugnación .....	44
3.6.4. Fundamento de derecho .....	45
3.6.5. De trámite .....	46
3.6.6. De fondo .....	47

#### CAPÍTULO IV

4. Departamentos de operación registral.....	49
4.1. Formularios de operación registral.....	49
4.2. Sistema de operación registral de los registros de la propiedad.....	50
4.3. Biblioteca virtual .....	51
4.4. Rectificaciones .....	52
4.5. Certificaciones.....	53
4.6. Arancel.....	53
4.7. Arbitrariedades jurídicas.....	55
4.8. Unidades organizacionales .....	60
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXOS Y APÉNDICES .....</b>	<b>69</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>89</b>

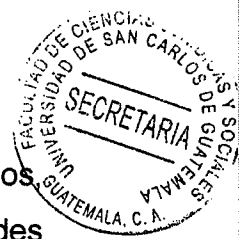


## INTRODUCCIÓN

Se eligió el tema del recurso y su aplicación en la denegatoria de un derecho registral ante el Registro de la Propiedad de Inmueble, ya que es importante concientizar a la población en general que el recurso es un medio de impugnación de un acto administrativo realizado por el registro de la propiedad; aludiendo a la lucha contra actos que pueden ser inválidos por no cumplir con alguno de los presupuestos necesarios y afectar los derechos de los interesados. La investigación permite acercarse a la realidad educativa en un ámbito específico, de igual forma brinda la oportunidad a los estudiantes de contribuir de una manera profesional y responsable en los procesos educativos, analizando y presentando una propuesta pertinente a los procesos incidentales en Guatemala.

La investigación realizada tuvo como objetivo general, contribuir con la certeza jurídica y seguridad registral de los usuarios, aplicando el recurso como la forma de impugnar, o el medio que tiene las partes de hacer valer su inconformidad ante una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o autoridad competente.

El proyecto está contenido en cuatro capítulos, el primero de ellos, se refiere a la historia de los registros de la propiedad, su definición legal, así como el principio de prioridad, sus fines y el objetivo de existencia y por último la función de los registradores de la propiedad. En el Capítulo segundo se adentra a la investigación de la definición del recurso, su naturaleza jurídica, la historia y su fundamento de derecho, como también su procedencia y procedimiento para ocurar, los sujetos y medios de impugnar, la demanda y la naturaleza jurídica y por último el procedimiento incidental. En el capítulo III se investiga la vía incidental, historia, clasificación, las resoluciones y la regulación legal.



En el capítulo IV se exponen los departamentos de operación registral, formularios sistema, la biblioteca virtual, rectificaciones, certificaciones, arancel, arbitrariedades jurídicas y unidades organizacionales.

El método que se utilizó en esta investigación es cualitativo y exploratorio, utilizando la técnica de entrevistas abiertas a los usuarios y operadores en el Registro de la Propiedad de Inmueble. Concluyendo en que la investigación sobre la vía incidental en el curso protege los intereses de los ciudadanos con apego a las leyes.

Mi interés es que el trabajo pueda constituir fuente de consulta para los estudiantes y ciudadanos en general, siendo un aporte de carácter académico en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



## CAPÍTULO I

### 1. Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad fue creado en 1877 durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios. La ubicación del Edificio desde 1976 se encuentra en la novena avenida catorce guion veinticinco de la zona uno de la ciudad de Guatemala, el mismo fue durante más de 40 años la sede de la Corte Suprema de Justicia, hasta que en el gobierno de Ubico se situó esa institución.

“A través de los años y atendiendo a las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 140 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.”<sup>1</sup>

La historia narra cómo desde el Siglo XIX el Registro contaba con una infraestructura y sistema obsoleto, lo cual dificultaba el cumplimiento de sus fines, donde las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, por lo que los pasos desde la presentación de un documento hasta su devolución conllevaba meses, situación que aún se conserva en los libros de las fincas registradas de esos años, algunos aún pueden ser verificados de forma física y otros solamente en medio electrónico por su conservación.

---

<sup>1</sup> <https://www.rgp.org.gt/web/registro/historia> (consultada el 2 de septiembre de 2019)





## 1.1. Historia

El hombre desde sus inicios vio lo importante que era la necesidad de dejar constancia de acontecimientos relacionados con la adquisición de bienes, hasta la fecha no se ha logrado determinar de dónde se originaron los primeros registros de bienes, pero se establece que el ser humano se preocupó porque dichas inscripciones fueran seguras dando origen a la creación de una institución que garantizará el cumplimiento seguridad y certeza jurídica. El Registro General de la Propiedad es la entidad del Estado encargada de emitir los títulos de propiedad en Guatemala.

La historia nos enmarca que El Rey Carlos III de España en el año 1768 publicó una pragmática en la cual mando a establecer que diferentes pueblos se reunieran teniendo un solo registro común a todos. En los libros del registro se estableció que debía tomarse razón de todos los instrumentos relativos a imposiciones, o donde constara estar gravados con alguna carga, hipotecas, o cualquier gravamen, limitación o anotación y estableciendo el procedimiento para el cual se logrará la liberación.

La anterior pragmática hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad, se estableció el plazo en que debían hacerse las inscripciones y de esta manera data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiendo a los otorgantes la obligación de presentarlas para su inscripción en el registro. Además de regularizar las inscripciones con el fin de que aparecieran con orden y claridad.



Designó los documentos sujetos a inscripción y la forma en que debían hacerse, la razón que era necesario poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores, la fianza que éstos quedaban obligados a prestar para ejercer el cargo, sus responsabilidades, la manera de custodiar los libros y la intervención de los jueces en los registros.

El registro de hipotecas quedó implantado en Guatemala basado en la pragmática del Rey Carlos III, la cual fue promulgada el 31 de enero 1768, el primer asiento en los libros fue con fecha 24 de abril de 1777. La pragmática del rey fue ampliada por real cédula del 9 de febrero de 1778, en la cual se ordena que se anoten necesariamente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que contuvieran la constitución de hipotecas expresas, especiales sin excepción alguna y señala algunos de los actos inscribibles como los censos, las fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, cualquiera otra hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia.

Lo anterior, evidencia claramente la prevalencia histórica de la prenda, puesto que tal gravamen contenía también la hipoteca y se tomaba de forma indistinta, no importando si se grababa un bien mueble o inmueble, siendo con posterioridad la separación ante tal evento en los derechos reales y sobre todo, en donde debían quedar registrados. En Guatemala, puede evidenciarse tal hecho, a través del Registro de Garantías Mobiliarias, donde deben constar los bienes muebles dados en garantía y el Registro General de la Propiedad, donde deben constar los bienes inmuebles dados en garantía.



La real cédula publicada el 16 de abril de 1783 establecía el oficio de hipotecas en todas las cabezas de partido, confiando a las audiencias respectivas la designación de los pueblos en que debían instalarse, el tiempo necesario para la presentación de las escrituras y los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos. Desde sus inicios se establecía un procedimiento para la ejecución de este tipo de garantías, lo que se confirma a través de los oficios de hipotecas, los cuales podían ser puestos en venta y renunciables, para su enajenación eran rematados al mejor postor.

Una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802, completó la real cédula anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas, en ella se establecían en que pueblos debían establecerse los registros de hipotecas, se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipotecas especial, señalada y expresa, se posee el servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores, se prescribe que para cada pueblo se llevan registros separados con toda distinción y claridad, se señala el plazo de seis días para la presentación de las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación.

Hace extensiva la obligación de registrar las escrituras para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de las fechas en que se anotarán, no pudiendo hacer esta después de presentadas al juicio. Este sistema hipotecario era en extremo defectuoso, pues establecía el registro para los derechos reales pero dejaba sin inscripción el dominio que abarca en toda su extensión los primeros, además permitía



dejar ocultas las hipotecas y los gravámenes que afectaban de algún modo la propiedad inmueble, quedando sin garantía los contratos.

A instancia de la cámara de representantes de Guatemala, de lo Corte de Justicia, de la sociedad económica y del Consejo de Estado, el gobierno de Guatemala encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en los principios de la legislación moderna, además formuló el proyecto de ley hipotecaria, el cual está basado en la ley vigente de España, por lo que la comisión codificadora lo incluyó en la elaboración del primer código civil en Guatemala con fecha 15 de septiembre de 1877.

Tres meses antes por el Decreto 175 dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros, con sede el primero en la ciudad capital, el segundo en el departamento de Jutiapa y el tercero en el departamento de Quetzaltenango, y de manera simultánea se emitió el reglamento del registro el cual establecía las características de los libros, la obligación de firma y autorización del juez y del registrador.

Se regula que los libros deben ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo los libros margen suficiente para anotar cualquier razón, la obligación del registrador de autorizar con su firma las inscripciones, cancelaciones y anotaciones y con media firma las notas marginales y los libros de los asientos y norma como deben realizarse las inscripciones. Se crearon dos tipos de



libros: el primero era para fincas urbanas y el segundo era para fincas rústicas. Una vez realizadas las operaciones en los libros de inscripciones se trasladaban a los índices.

El registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877, siendo el primer registrador el jurisconsulto don Enrique Martínez Sobral. Con fecha 31 de mayo de 1892 se estableció el registro de San Marcos con su zona especial, el 23 de julio de 1892 se creó el registro de Retalhuleu y el Suchitepéquez, el 1 de noviembre de 1897 se redujeron nuevamente a tres los registros con sede en la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango. El 30 de abril y 27 de mayo de 1898 se dictaron acuerdos mediante los cuales el Registro General de la Propiedad Inmueble en Guatemala quedó dividido en seis secciones diferentes en la forma siguiente:

- a) Primer Registro de la Propiedad con sede en la ciudad capital y comprendía los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Sacatepéquez, Chimaltenango y Santa Rosa.
- b) Segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango abarcando los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché.
- c) Tercer Registro de la Propiedad con sede en Jalapa, abarcando los departamentos de Jalapa y Jutiapa.
- d) Cuarto Registro de la Propiedad con sede en Zacapa, abarcando los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal.



- e) Quinto Registro de la Propiedad con sede en Cobán, abarcando los departamentos de Alta Verapaz, Petén y Baja Verapaz.
  
- f) Sexto Registro de la Propiedad con sede en San Marcos, abarcando el departamento de San Marcos.

En la actualidad únicamente existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital y abarca los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso; y, el Segundo Registro de la Propiedad con sede en el Departamento de Quetzaltenango abarcando los municipios de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

El 13 de mayo 1933, la asamblea legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto Legislativo 1932 que entró en vigencia el treinta de junio de mil novecientos treinta y tres (1933) y que reguló el Registro de la Propiedad en el capítulo séptimo. Treinta años después, en el gobierno del coronel Enrique Peralta Azurdía, se emitió el Decreto Ley 106 de fecha 14 de septiembre de 1963, el cual está vigente con fecha de 1 de julio de 1964 y regula el Registro de la Propiedad en el libro cuarto.

El Registro de la Propiedad en Guatemala opera bajo el sistema concentrativo y consiste en reunir en una sola oficina o institución varias jurisdicciones



departamentales, bajo la misma organización y con los mismos recursos humanos. claro ejemplo de la implementación del sistema concentrativo es el siguiente:

El Acuerdo Gubernativo de 19 de junio de 1877, que creó tres registros con sus correspondientes zonas, residiendo las oficinas en la capital, en Jutiapa y Quetzaltenango; el 31 de mayo de 1892, se estableció uno con sede en San Marcos con su zona especial; el 23 de julio del año 1892, se creó un nuevo registro en Retalhuleu comprendiendo dicho departamento y Suchitupéquez.

Posteriormente, el 1 de noviembre de 1897, se redujo a tres con asiento en la capital, en Jalapa y en Quetzaltenango.

El día 30 de abril y 27 de mayo de 1898, los registros se organizan y fueron de la siguiente manera: el primer registro con sede en la ciudad capital, el segundo registro con sede en Quetzaltenango, el tercer registro con sede en Jalapa, el cuarto registro con sede en Zacapa, quinto registro con sede en Cobán y el sexto registro con sede en San Marcos.

En la actualidad se ha organizado el registro en sus dos sedes principales que son la ciudad capital de Guatemala y el departamento de Quetzaltenango. Se denomina primer registro al que se ubica en la ciudad capital y segundo registro al que se establece en el departamento de Quetzaltenango, cuyas organizaciones se rigen por los Acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936. El Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad capital que comprende catorce



departamentos, casi el sesenta y cinco por ciento; y, el segundo registró con sede en el departamento de Quetzaltenango, que comprende ocho departamentos con el treinta y cinco por ciento del área geográfica.

## **1.2 Definición legal**

Según lo estipulado en el Artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley 106 establece: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

Lo que indica este Artículo es que, los registros tanto el central como el segundo ubicado en el departamento de Quetzaltenango, son las instituciones encargadas de velar por la certeza jurídica y seguridad registral de las inscripciones relacionadas al tema de bienes inmuebles, muebles entre otros afines al giro de los registros, contribuyendo de esta forma a uno de los fines del Estado, la seguridad.

### **1.2.1. Principio de prioridad**

Establece que el acto registrable que primeramente ingrese al registro, se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior, haciendo alusión a la conocida frase, primero





en registro, primero en derecho. 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 Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro General de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango o cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiera sido presentado al registro o lo hubiera sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.

Este párrafo del autor nos indica que en el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad se trabaja de manera ordenada, con cronograma de hora y fecha para poder registrar cualquier operación, de manera que se respete en el orden que ingreso al sistema de operaciones registrales.

En ese sentido, el que es primero en derecho, actúa en el Registro General 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. 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. En ese sentido, dicho orden conlleva la aceptación tácita de los poderes o facultades emanadas de la misma propiedad, que para hacerse efectivos debe de constar en registro, evidenciando el principio de publicidad registral.



El Código Civil, en su Artículo 1141 expresa: “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 General de la Propiedad.” Así mismo, el Artículo 1142, establece: “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.” Estos Artículos indican claramente que los registros trabajan de manera cronológica respetando la fecha y hora de ingreso al sistema de los registros.

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 la remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial.

El Artículo 1143, establece: “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.” El análisis de este párrafo nos explica claramente que el Registrador auxiliar dará visto bueno a las operaciones que ingresen al sistema de operación registral, así tengan otra anotación con antelación, por principio de prioridad. Principio fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.



### 1.3. Fines del Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad Inmueble de la zona central, así como el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble es un registro público, es decir una institución creada por el Estado, en el cual a través de su funcionario quien es el Registrador da fe de actos y contratos en relación con la inscripción de diversos bienes. El registro de la propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real y consiste en apertura una cuenta corriente a cada finca individualizada.

El sistema de folio real tiene su origen en la ley hipotecaria española de fecha 8 de febrero de 1861 y el primer asiento que se hizo en el registro de hipotecas fue con fecha 24 de abril 1867.

Según lo preceptuado en el Artículo 1220 del Código Civil, se precisa que los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:

- a) De entrega de documentos;
- b) De diario o de asientos;
- c) De inscripciones;
- d) De cuadros estadísticos;
- e) De índices.

Todos los libros son públicos y no se pueden sacar por ninguna razón del registro, cualquier exhibición únicamente se efectúa en el registro. De conformidad a lo



establecido en el Artículo 1125 del Código Civil Decreto Ley 106, estipula que ~~se~~ pueden inscribir:

- a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b) 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; los contratos de promesa sobre inmuebles;
- c) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos; Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- d) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los cincuenta y ocho contratantes, y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- e) Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como las naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;



- f) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- g) Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- h) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- i) 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;
- j) Los edificios que se construyan en predio ajeno con consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- k) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Así mismo, también se inscribirán los instrumentos o títulos expresados en el Decreto 106 Código Civil, Artículo 1124, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado por los tribunales de la República de Guatemala y afecten derechos reales.



#### **1.4. Objetivo de existencia del Registro General de la Propiedad**

Realizar la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles o muebles identificables.

Todo esto de acuerdo a sus ejes estratégicos que son:

- a) Seguridad y Certeza Jurídica
- b) Administración Eficiente de los Recursos
- c) Fortalecimiento Institucional
- d) Fortalecimiento del Talento Humano
- e) Fortalecimiento de la Infraestructura
- f) Fortalecimiento del Marco Normativo
- g) Fortalecimiento de la Cultura Institucional
- h) Transparencia, Difusión y Sensibilización
- i) Modernización Institucional

Ejes importantes de la ejecución de labores dentro de los registros de la propiedad, dado que fortalece los procedimientos, protocolos, transparencia y modernización en la institución y crea certeza jurídica y seguridad registral.

#### **1.5. Acuerdo Gubernativo 30-2005 de los Registros de la Propiedad**

El Acuerdo Gubernativo 30-2005 Guatemala, de fecha 27 de enero del 2005, el presidente de la República de Guatemala, dentro de sus considerandos indica que para

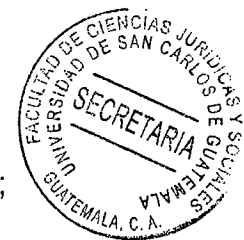


reordenar el funcionamiento de los registros de la propiedad, se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del libro cuarto del Código Civil y que contenga además, disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología.

Que es conveniente crear una Comisión Nacional Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica. Que el reglamento tiene por objeto regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponde; se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes, el presente reglamento y otros acuerdos.

El Artículo 2 del Acuerdo Gubernativo 30-2005 establece: “En las operaciones registrales se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares.” Lo cual precisa claramente la utilización del sistema de folio real, como también la forma de escritura, de cuenta que aprovechando la tecnología, pueda realizarse las operaciones registrales solicitadas por los ciudadanos con auxilio de los notarios.

Por su parte, el Artículo 3 del referido acuerdo, detalla los libros que el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad deben de llevar además de los libros ordenados por el Código Civil, los cuales son:



- a) De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- b) De Propiedad Horizontal;
- c) De inscripciones especiales;
- d) De vehículos motorizados;
- e) De naves y aeronaves;
- f) De minas;
- g) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- h) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- i) Libro de entrega de documentos; y,
- j) Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

Estos libros descritos con anterioridad deben por ley llevar los registros para el control y transparencia de la seguridad registral.

De igual forma, el Artículo 4 establece los formalismos en los libros: "Todos los libros que se lleven en los Registros, serán rayados y foliados de manera uniforme. Cuando éstos se lleven en forma electrónica o similar, deberán cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica, así como su publicidad por los medios idóneos."

En tal sentido, los libros deben cumplir con formas y procedimientos que establece las leyes que rigen el tema registral, nos referimos al Código Civil y otros afines al giro del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad.





Aunado a ello, el Artículo 5 del mismo acuerdo, establece que: “Un juez de primera instancia del ramo civil del departamento en donde tenga su asiento el Registro, autorizará los libros, rubricando todas la hojas. En el reverso de la primera hoja de cada libro se extenderá razón que exprese las hojas que el libro contenga, la que será firmada por el juez y por el registrador y se estampará el sello de ambos. Cuando las operaciones se hagan en forma electrónica deberá contemplarse un sistema de respaldo mediante los métodos más modernos que existan en el mercado, que asegure la accesibilidad de la información y la continuidad de las operaciones normales del Registro ante cualquier contingencia.”

Este párrafo nos indica que solo un juez de primera instancia del ramo civil autoriza los libros de acuerdo al lugar donde esté ubicado los registros o subsedes del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad. Así mismo, de las operaciones normales de los registros ante cualquier problemática.

En ese sentido, el Artículo 6 del Decreto 30-2005 indica que: “El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega. Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un Juez de Primera Instancia. En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.”



En este Artículo vemos la importancia del derecho de prioridad en cuanto a la entrega de cualquier operación registral ya sea operada o suspendida. Esto quiere decir que se hará la anotación en orden cronológico y se transcribirá al libro que compete dicha anotación o suspensión.

El Artículo 7 siguiendo la misma pronunciación al respecto establece: “En los procesos de traslado de la información de los libros físicos a medios electrónicos, los bienes inscritos en el Registro conservarán el mismo número de finca, folio y libro. Al inicio de la información electrónica se asentará, en el dominio, una inscripción que contendrá el estado de conservación de dicho bien, el cual resultará de todas las inscripciones vigentes. Esta conservación o consolidación no interrumpirá la numeración ordinal de las inscripciones de dominio.”

Cuando en la conservación se consignen datos erróneos relativos a los titulares o al inmueble, aquéllos deberán ser rectificadas de oficio al momento de evidenciarse el error, por el operador que motivó el mismo o por quien, en su defecto, la Secretaría General designe. Lo anterior, siempre que no se hayan adquirido derechos, por parte de tercero, sustentándose en los datos de la conservación, en cuyo caso las partes deberán atenerse a lo que contempla el Artículo 1245 del Código Civil.

En el caso del traslado de información de una finca con reserva de dominio a documento electrónico, se realizara con la misma información de finca, folio y libro para que este proceso esté al alcance del usuario de manera electrónica con todo el desglosé del movimiento que ha sustentado la finca desde el inicio de la conservación.



## **1.6. De los registradores de la propiedad**

El registrador es el funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir y certificar todo lo concerniente a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad Inmueble con relación a los bienes inmuebles y muebles inscribibles y derechos reales. De conformidad con lo establecido en el Artículo 1125 del Decreto Ley 106 Código Civil, establece que cada registro está a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.

Para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere ser guatemalteco, abogado y notario, colegiado activo de conformidad con lo establecido en el Artículo 1126 del Código Civil. Según lo establecido en el Artículo 1227 del Decreto Ley 106 establece que el cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario, y de todo empleo o cargo público.

Además de lo establecido en el Artículo 1128 del mismo cuerpo legal citado, estipula que antes de entrar a ejercer el cargo, los registradores garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, ya que el Ministerio de Gobernación fija el importe de la garantía, atendiendo a la importancia del registro entre mil y diez mil quetzales.

El Artículo 1233 del Decreto Ley 106, establece que, en cada registro hay un registrador sustituto, nombrado por el Organismo Ejecutivo, a propuesta y bajo la responsabilidad



del propietario. Hace sus veces en casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto debe tener las mismas calidades que el propietario. Si excediere de un mes el tiempo de la enfermedad, el sustituto debe prestar garantía en los mismos términos que el propietario.

El Artículo 1241 del Código Civil regula que los registradores perciben los honorarios que fija el arancel y costean sin tasa alguna los gastos ordinarios de oficina, que incluyen la provisión y conservación de libros del registro.





## CAPÍTULO II

### 2. El ocurso

El ocurso es un “arcaísmo de abundancia, copia, concurso, gran cantidad.”<sup>2</sup> La palabra Ocurso, además de las acepciones mencionadas, proviene del latín *occursus* que significa encuentro o choque, que son a su vez sinónimos de oposición y ocurrir, verbo de curso, lo que descende de la palabra en latín *ocurrere*, que significa recurrir a un juez o autoridad. En el ordenamiento jurídico guatemalteco, es una petición por escrito y un medio legal para controlar los actos en que el Registrador General de la Propiedad actúa con exceso de poder, con un procedimiento establecido para ser conocido por un órgano Jurisdiccional.”<sup>3</sup>

De acuerdo al análisis realizado, se concluye que la palabra ocurrir, verbo de la palabra ocurso, es sinónimo de acudir y recurrir, por lo que ocurso se refiere a recurrir a un juez o autoridad, para presentar petición escrita en relación a lo que le compete. Razón por la cual, en virtud de lo expuesto se establecerá que por analogía el ocurso es sinónimo de recurso, por tal motivo se analizará un poco en relación al significado de éste. Entonces se llega a definir que un recurso, es la forma de impugnar, o el medio de que tienen las partes de hacer valer su inconformidad ante una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o autoridad competente.

---

<sup>2</sup> Diccionario enciclopédico de derecho usual. Pág. 654.

<sup>3</sup> Camacho Robles, Ana Beatriz. **Análisis jurídico del Acuerdo en contra del Registro de la Propiedad.** Pág. 45.



Recurso, no es algo que únicamente se dé dentro del ámbito judicial, en virtud de que en la legislación guatemalteca, existen los recursos de carácter administrativo, los cuales se encuentran regulados en la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto número 119-96 del Congreso de la República, que son medios de que dispone el particular para impugnar resoluciones emitidas por algún ente administrativo y las cuales les afectan o vulneran un derecho, teniendo claro además de que cualquier procedimiento llevado a cabo ante la administración pública constituye un procedimiento de carácter administrativo.

Se puede inferir que el recurso es un medio legal, porque se encuentra regulado dentro del Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1164, el cual según el análisis tiene por finalidad controlar aquellos actos en los cuales el Registrador General de la Propiedad actúa con exceso de poder, con un procedimiento establecido, el cual deberá ser conocido por un órgano jurisdiccional. Ocasionando daños que pueden llegar a perder la certeza jurídica y seguridad registral por las arbitrariedades cometidas en las operaciones registrales.

## **2.1. Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica del recurso indica que, “es un medio de impugnación de un acto administrativo realizado por el Registrador de la propiedad, aludiendo a la lucha contra un acto administrativo que puede ser inválido o ilegal por no cumplir con alguno de los



presupuestos necesarios y afectar los derechos de los interesados.”<sup>4</sup> Este recurso está dirigido a obtener una nueva decisión acerca de un acto administrativo proveniente del Registrador de la Propiedad, que afecta los intereses del administrado y que se encuentra dentro de los casos en que legalmente éste procede.

Se está ante un verdadero proceso, en donde la parte afectada, acciona y su acción lleva implícita una pretensión, que pretende hacer valer ante un órgano jurisdiccional, que en éste caso será, ante el Juez de Primera Instancia del ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro, teniendo claramente determinado que ésta acción deviene de la calificación registral y que ésta no consiste en una primera instancia y tampoco estamos ante un acto de carácter jurisdiccional.

Se concluye entonces, que el recurso aunque se entienda como sinónimo de recurso no lo es, ya que éste es susceptible de interponerse en contra de un acto de carácter administrativo emanado del Registrador General de la Propiedad, es en sí, un reclamo o queja que se hace ante el órgano jurisdiccional competente para que revise la juridicidad del acto administrativo.

En otras palabras el recurso, es un recurso que sirve para impugnar cualquier arbitrariedad cometida por diferentes causas que afectan al usuario, que necesita que se le inscriba una anotación u operación registral y por diferentes causas no se procede a ser la misma.

---

<sup>4</sup> *Ibíd.* Pág. 46



## **2.2. Historia**

El recurso se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el artículo 1164, mismo que fue reformado por el artículo 9 del Decreto Ley 124-85 de la Jefatura de Estado. Anteriormente, se encontraba estipulado que el registrador rechazaría el título o documento si éste tuviere vicios o defectos que lo hicieran inadmisibles para el registro, no regulaba la forma de tramitarlo ni tampoco el órgano jurisdiccional competente para conocer del asunto. Con la reforma se dejaron claros esos dos aspectos; sin embargo, se revistió de mucho formalismo el planteamiento de la queja por la inconformidad ante el acto administrativo.

## **2.3. Fundamento de derecho**

Según el Artículo 1164 del Código Civil establece que: “El interesado que no estuviera conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurrar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro.”

En este sentido, los usuarios con auxilio de un abogado y notario, pueden presentar un recurso si no están conformes con la razón registral sea esta operada pero que conste de alguna información errada por el tema de alguna rectificación por escribir incorrectamente o por alguna suspensión de la operación registral.



Además, el Artículo 51 del Código Procesal Civil y Mercantil, indica que “La persona que pretenda hacer efectiva un derecho, o que declare que le asiste, puede pedirlo ante los jueces en la forma prescrita en éste código.” De esa cuenta, la ley ampara a quien desee ocurrar ante el juzgado de primera instancia del ramo civil, con auxilio de un profesional, presentando pruebas que indiquen la arbitrariedad cometida en una operación registral.

La Ley del Organismo Judicial en su Artículo 138, establece que: “Promovido un incidente, se dará audiencia a los otros interesados, si los hubiere, por el plazo de dos días.” Según el Artículo precedente el plazo de audiencia es de 48 horas, por lo cual se debe de presentar el recurso y las pruebas del acto arbitrario.

Por el contrario, la misma ley en el Artículo 139, establece que “Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y cualquiera de las partes pidiere que se abra a prueba o el juez lo considera necesario, el mismo se abrirá a prueba por el plazo de ocho días. Las partes deben de ofrecer e individualizarse al promover el incidente o al evacuar la audiencia.”

La resolución de dicho incidente enmarcada dentro del Artículo 140 de la referida ley, precisa que “El juez resolverá el incidente sin más trámites dentro de tres días de transcurrido el plazo de la audiencia y si hubiera abierto a prueba, la resolución se dictara dentro de igual plazo después de concluido el de prueba. La resolución será apelable....” En resumen, si el incidente se refiere a cuestiones de hecho, el plazo será de dos días para plantearlo, ocho días de prueba y la resolución del juez sobre el



mismo se tramitara dentro de tres días de transcurrido el plazo de audiencia, si fuera el caso de haberse solicitado por las partes para que se abriera a prueba.

## **2.4. Procedencia**

Cuando lo resuelto por el Registrador sea contrario a las pretensiones de la parte que ha iniciado el procedimiento registral, la ley otorga a la misma de un medio para que ésta pueda defender sus derechos. A éste medio se le denomina Ocurso, el cual se plantea a través de la vía incidental, tal como se estableció con anterioridad, ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental, donde tenga su sede el Registro.

El Artículo 1164 del Código Civil, Decreto Ley 106, el que taxativamente estipula: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro”; así mismo, el auto que resuelva el ocurso es apelable, como bien lo establece el Artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República.

Por lo que se debe tener claro que para hacer uso del ocurso, deberá de haber una norma violada previamente, en consecuencia haber una pretensión que hacer valer ante el órgano jurisdiccional y que la persona accionante deberá tener un interés en el asunto, como presupuestos esenciales para su validez y procedencia. Corresponde



pues, al juez competente, decidir en relación a la juridicidad de la calificación registral al ser promovido el recurso, presentando su queja por su inconformidad por la forma o fondo del acto registral.

La seguridad jurídica registral con que debe cumplir el Estado de Guatemala, regulado en el Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se desarrolla de manera sistemática con la actividad realizada por el Registrador de la Propiedad y los demás funcionarios del ramo y los medios de defensa con que cuentan los habitantes en general para depurar esta actividad. El recurso procede en contra de las denegatorias, suspensiones de las anotaciones, cancelaciones o inscripciones de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad.

## **2.5. Procedimiento para recurrir**

El Artículo 1164 establece que el procedimiento para el recurso en contra del Registrador de la Propiedad es el de la vía incidental, el cual se encuentra regulado en los Artículos 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial. A este respecto se manifiesta que “este recurso se interpone en contra del registrador de la propiedad ante el juzgado de primera instancia civil, y se le da audiencia por dos días al registrador quien al contestar deberá explicar los motivos de la suspensión y rechazo. Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y fuere necesaria la apertura a prueba, las partes deben ofrecer las mismas, en tal caso, se abrirá a prueba el incidente por un plazo de ocho días. Pasado el periodo de prueba, el juzgado dicta dentro de los tres días siguientes

la resolución, la cual si fuera con lugar, ordena se proceda a efectuar la inscripción reclamada.”<sup>5</sup>

La vida de los incidentes, como procedimiento para poder hacer uso del recurso contra la arbitrariedad registral, es demasiado general y por consiguiente vago en cuanto a un trámite expedito que debiera tener, cuya pretensión y sin que exista contención, es que el Órgano Jurisdiccional sin mayores complicaciones revise la juridicidad de la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad.

El procedimiento previsto para los incidentes permite y convierte al Registrador de la Propiedad en un sujeto procesal, quien tiene todas las facultades para actuar dentro del proceso; incluso hasta intentar la acción de amparo, lo que retarda la efectividad del derecho sustantivo del usuario.

## **2.6. Sujetos y medios de impugnar**

Los interesados son los sujetos legítimos para interponer un recurso en contra del Registro General de la Propiedad. El Código Civil no establece cuáles son los medios de impugnación en contra del auto final que resuelve el recurso; sin embargo, como el procedimiento es en la vía incidental, se entiende que contra ese auto cabe el recurso de apelación que deberá conocer la Sala de Apelaciones correspondiente.

---

<sup>5</sup> Muñoz, Nery Roberto, Muñoz Roldán, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 106



## **2.7. La demanda y la naturaleza jurídica**

La demanda es un hecho que tiene su origen en la voluntad humana, es exteriorización de la voluntad de la persona afectada, encaminadas a producir efectos dentro del campo del derecho civil, motivo suficiente para que sea considerada dentro de la categoría de actos jurídicos; pero, no obstante la producción de efecto muy propios dentro del ámbito jurídico no justifica su existencia independientemente del proceso.

La existencia de la demanda se justifica en cuanto es seguida de una cadena de actos y hechos jurídicos que, en conjunto constituyen el fenómeno principal llamado procesos y estos actos y hechos jurídicos que al igual que la demanda, son parte integrante del proceso, tiene influencia o repercusión dentro del mismo fenómeno, razón por la cual han sido denominados actos o hechos jurídicos procesales.

El objeto de la demanda como norma general únicamente puede ponerse en movimiento, como parte de la actividad jurisdiccional mediante gestión de parte interesada; la cual debe realizarse a través de la demanda, por ser el medio por la ley para la iniciación del proceso.

## **2.8. Procedimiento**

A partir del momento en que el Juez conoce la arbitrariedad cometida por la institución, con fundamento de pruebas, tramitara el asunto en forma de incidente y sin que la



resolución definida que se dicta prejuzgue sobre la justicia o injusticia cometida en la operación registral. La solicitud debe contener lo siguiente:

- a) Juez a quien se dirige
- b) Nombre y apellidos así como demás generales de los afectados
- c) Lugar para recibir notificaciones, el cual debe establecer en la jurisdicción donde tenga su asiento el juzgado
- d) Nombre de la parte demandante
- e) Dirección en donde debe ser notificada ésta
- f) Indicación de que se adjunta pruebas y hechos
- g) Petición de trámite

El recurso es definido entonces como el que se interpone ante el Tribunal Superior, cuando el inferior incurre en denegación o retardo de justicia, es el medio de impugnación procesal a través del cual las partes que se estiman afecta en el trámite y ejecución del amparo el tribunal no cumpla lo previsto en la ley o lo resuelto en la sentencia puede ocurrir en queja ante las máximos órganos judiciales. En este sentido cuando comprendemos que al hablar de medio de impugnación se usa una expresión amplia, ya que la impugnación de los actos puede llevarse a cabo por distintos modos y no solamente por los recursos.

Al efecto, existen medios de impugnación que tienden a corregir errores o vicios en que incurra un tribunal, el recurso funciona como remedio único y exclusivo porque es un recurso que resuelve el mismo error acaecido en un proceso y una arbitrariedad.



Entonces, en cuanto a la naturaleza jurídica del recurso se ha dicho que le considera como recurso, pues es a todas luces un medio de impugnación por lo cual se pretende que se cumpla con la ley o con lo previsto en la sentencia. Sin embargo, algunos legisladores consideran que el recurso es un remedio, pues simplemente tiende a evitar que no se haga mayor un mal, en cuanto que no ataca ninguna resolución de fondo.

Dicho lo anterior, es criterio de que el recurso es un remedio por ser un acto de impugnación, tiene un carácter único y exclusivo en la legislación guatemalteca.





## CAPÍTULO III

### 3. Vía incidental

Etimológicamente, el término incidente proviene del latín *incidens entis*, que considerado como adjetivo expresa: “Que sobreviene en el curso de un asunto o negocio y tiene con éste algún enlace”.<sup>6</sup>

Para Cabanellas, la palabra incidente proviene “Del latín *incidens*, incidentes, que suspende o interrumpe, de *cadere*, caer una cosa dentro de otra. En general significa lo casual, imprevisto o fortuito. También, acontecimiento o suceso. Cuestión. Altercado.”

El significado etimológico que se le da a un incidente, según se ha expuesto en párrafos precedentes, no es aplicable al Ocurso, puesto que no es una cuestión sobrevenida a un asunto principal. Más bien, se plantea mediante ese procedimiento, porque no tiene señalada una tramitación especial en la ley.

#### 3.1. Definición

Según el Diccionario Jurídico Espasa, el Incidente es el “procedimiento o conjunto de actos necesarios para sustanciar una cuestión incidental” siendo estas las “que siendo distintas de las que constituyan el objeto principal del pleito, guarden con este relación

---

<sup>6</sup> Espasa Editorial. *Diccionario de la lengua española*. Pág. 1225.



inmediata, así como las que se susciten respecto de los presupuestos y requisitos procesales de influencia en el proceso.”<sup>7</sup>

Los incidentes “son todas aquella cuestiones contenciosas que pueden suscitarse durante el desarrollo del proceso y guarden algún grado de conexión con cualquiera de los elementos que lo integran”<sup>8</sup>. Estos elementos según el mismo autor, son los sujetos, el objeto, con las dimensiones de lugar, tiempo y forma en que se escinde la actividad procesal. Es un litigio accesorio suscitado con ocasión de un juicio, normalmente sobre circunstancias de orden procesal y que se decide mediante una sentencia interlocutoria.

Lo anterior, precisa que se trata de una cuestión accesorio que se plantea dentro del proceso o con motivo de él, pero siempre dentro del curso de la instancia.

### **3.2. Historia**

Según Farah Roslyni Morales Alvarado, “al relatar la historia del incidente se debe hacer mención de la historia de las leyes generales complementarias del sistema de justicia.” Entre las primeras leyes, las cuales servían como auxiliares o preceptos de aplicación, interpretación e integración del orden jurídico guatemalteco, no se encuentra regulado el incidente. Estas leyes que incluyen los decretos números 256, 257, 276 y 362 del 17 de febrero y 11 de junio de 1880, del 1 de junio de 1882 y 5 de enero de 1886, y los acuerdo gubernativos del 24 de febrero de 1881 y 7 de febrero de 1884.

---

<sup>7</sup> *Ibíd.* Pág. 452.

<sup>8</sup> Palacio, Lino Enrique. *Derecho procesal civil, Tomo IV.* Pág. 258.



Estas disposiciones legales anteriormente mencionadas fueron derogadas mediante el Decreto número 201 de la Asamblea Nacional Legislativa de la República de Guatemala, llamada Ley Orgánica del Poder Judicial, de fecha 28 de abril de 1887; sin embargo, en ninguno de sus 73 artículos se hace mención del incidente.

En 1889, el decreto número 67, Ley Orgánica y Reglamentaria del Poder Judicial, derogó completamente la ley anterior, y aun cuando era más extensa, pues tenía 185 artículos, en ninguno se refiere al incidente. Es hasta el decreto número 1928 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, de fecha 12 de mayo de 1933, de nombre Ley Constitutiva del Poder Judicial, que se hace la primera mención de incidente. Este se encontraba regulado en el capítulo decimo, el cual contenía ocho artículos, del 214 al 221.

Luego de los gobiernos de facto y al surgir un nuevo orden constitucional, se crea una nueva ley de esta materia o naturaleza, la Ley del Organismo Judicial, decreto 1762 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 11 de junio de 1968, vino a sustituir la última ley y sus múltiples reformas. Esta se divide en cuatro títulos y estos subdivididos en capítulos; el título II, capítulo V, regula los incidentes, contando con ocho artículos, del 149 al 156.

Finalmente la ley vigente, Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 10 de enero de 1989, cuyas reformas mediante los decretos legislativos 64-90, 112-97 y 59-2005, si se han relacionado con el trámite del incidente.



### **3.3. Clasificación de los incidentes**

La clasificación de los incidentes se da atendiendo a tres criterios:

- a) Por el objeto
- b) Por los efectos
- c) Por el procedimiento

De conformidad con lo regulado por la Ley del Organismo Judicial, los incidentes pueden ser de las formas siguientes:

- A) Con efectos suspensivos
- B) Sin efectos suspensivos

Estos efectos conllevan a que los incidentes regulados por las leyes de Guatemala específicamente por la Ley del Organismo Judicial, tengan resultados apegados a ley.

### **3.4. Resolución**

El incidente se resuelve sin más trámite, dentro de los tres días de transcurrido el plazo de la audiencia y si se hubiere abierto a prueba, la resolución se dictara dentro de igual plazo después de concluido el de prueba. El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que lo promovió sin razón, salvo evidente buena fe. Se concluye que, se dan las fases de:



- a) Iniciación,
- b) Desarrollo y,
- c) Terminación.

### **3.5. Regulación legal**

El procedimiento de los incidentes se encuentra regulado en los artículos del 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial. De igual forma, las costas en los incidentes se encuentran reguladas en el artículo 576 del Código Procesal Civil y Mercantil. En tal sentido, si el ciudadano afectado por la arbitrariedad, al utilizar el recurso puede dentro del mismo, solicitar costas por daños y perjuicios ocasionados.

### **3.6. Estructura de memorial de impugnación**

Como ejemplo, se plantea la forma con que se debe redactar el memorial para presentarlo al señor Juez de Primera Instancia del Ramo civil, del recurso por una inscripción registral de Donación entre vivos en forma pura, simple y a título Gratuito: se realiza el planteamiento del problema el cual radica en que el inmueble tiene vigente un gravamen hipotecario por mil quetzales a favor de la persona que vendió el inmueble al donatario. Este gravamen hipotecario ya prescribió, en tal sentido se cita el Artículo 1170 del Código Civil que indica que por prescripción pueden ser canceladas las anotaciones antes mencionadas. Dicha cancelación de anotación no es acogida por el Registro General de la Propiedad, bajo el argumento de que no existe plazo definido



sino que se estipulo un plazo de cinco días a partir de la entrega de las llaves del inmueble.

Tal denegatoria por parte del Registro citada, causo agravio, puesto que el inmueble se encuentra deteriorado, las partes contratantes fallecieron, no se puede inscribir la donación entre vivos que hizo el causante a favor de la nieta y la Municipalidad capitalina no otorga licencia de construcción pues aún figura a nombre del causante, es decir, el abuelo.

En el presente caso se indica al señor Juez, que es evidente que el plazo que aduce el Registro General de la Propiedad, si está definido y encuadra dentro de lo establecido en el inciso 1 del artículo 1170 del Código Civil, pues la inscripción es clara en cuanto a fijar cinco días a partir de la entrega de las llaves. Contrario fuera que se hubiera condicionado el pago de la deuda al hecho de la entrega de las llaves pero no es así, se estableció plazo como la ley lo indica y éste ya es sujeto de prescripción, pues han pasado treinta y nueve años, los mil quetzales adeudados se pagaron, el inmueble fue ocupado por el causante fallecido y su familia y los contratantes originales ya fallecieron, es decir, si fueron entregadas las llaves, pues de lo contrario no hubiese el comprador podido habitar el inmueble, aun cuando por razones que se ignoran, no se haya otorgado la carta total de pago correspondiente.

Nuevamente se dirige al señor Juez indicando que la ley es clara cuando en el Artículo 1170 inciso 1 que podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones: "Cuando hubieran transcurrido diez años después de haberse vencido éste o su



prorroga” y en el presente caso el plazo expresamente se encuentra establecido y no consta que se hubiera inscrito prórroga alguna, por lo que se acude por la vía del recurso a efecto de que se ordene al Registro General de la Propiedad y este proceda a cancelar la inscripción hipotecaria número cinco que soporta la finca número uno, folio, uno, libro uno de Guatemala y se legitima el derecho de la causante.

Lo cual como se indicó ante el fallecimiento de los otorgantes se adjunta declaración jurada de la cancelación de la hipoteca, aunque no se otorga carta de pago. De los argumentos vertidos por el Registro General de la Propiedad, se evidencia la arbitrariedad con la cual aplica criterios registrales fuera de la realidad, porque es inconcebible e insostenible que razonen, que por haberse establecido cinco días después de la entrega de las llaves, no corre el tiempo para la prescripción, criterio absurdo, pues han pasado más de treinta años de haberse celebrado la compraventa, lo cual hace ilógico el argumento de que cinco días no han pasado para la entrega de las llaves dentro de los treinta años siguientes, por lo que con dicho actuar además de arbitrario e ilegal, conforme el principio de legalidad el artículo 1170 inciso 1 no contiene el supuesto bajo el cual se suspendió la solicitud.

### **3.6.1. Fundamento de derecho**

En el memorial se cita el Artículo 177 del Código Procesal Civil y Mercantil, que regula en su parte conducente: “Los documentos que se adjunten a los escritos o aquellos cuya agregación se solicite a título de prueba, podrán presentarse en su original, en copia fotográfica, fotostática, o fotocopia o mediante cualquier otro procedimiento





similar...”, asimismo, el Artículo 178 del mismo cuerpo legal preceptúan: “Podrán presentarse toda clase de documentos, así como fotografías, fotostáticas, fotocopias, radiografía, mapas, diagramas, calcos y otros similares.”

Por su parte, el Artículo 1164 del Código Civil regula, “el interesado que no estuviere conforme la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurzar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.”

Respecto a ello, el Estado deberá promover y adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento efectivo del interés de los niños, niñas y adolescente y de la familia; en ese sentido, el Artículo 44 de la Constitución regula: “Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana. El interés social prevalece sobre el interés particular. Serán nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza.”

Bajo ese precepto, el Artículo 46 Constitucional establece como principio general que en materia de derechos humanos, los tratados y convenios aceptados y ratificados por Guatemala, tienen preeminencia sobre el derecho interno, tal ratificación debe pasar



por la aprobación del Congreso de la República e inmersos en nuestra legislación por medio de decretos legislativos.

### **3.6.2. El principio de legalidad**

Dicho principio presume que los documentos registrados se han operado válidamente y para lograrlo se someten los títulos a examen mediante la calificación registral con el fin de impedir el registro de títulos inválidos o imperfectos, lo que presupone lo indispensable para fundamentar los efectos de la fe pública registral.

En el derecho registral la legitimación protege al verdadero titular del derecho subjetivo; la legitimación por su parte es, justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa y le otorga la presunción de existencia, integridad y exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Según lo establecido en el Artículo 1146 del Decreto Ley 106 Código Civil, establece que la legitimación extraordinaria cuando dispone que aunque la inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes no se invalidarán en cuanto a terceros, aquéllos que se ejecuten por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causa que no aparezca del mismo registro.

El mismo cuerpo legal citado en su Artículo 1147 estipula que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a terceros que hayan inscrito sus derechos exceptuándose:



las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes siempre que consten en el registro y la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores o cuando el derecho lo haya adquirido el tercero a título gratuito, en este caso no perjudicará a terceros la acción revocatoria que no se hubiera entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

El principio se afirma al preceptuarse, que únicamente perjudicará a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el registro, entendiéndose por tercero el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. A su vez el Artículo 1148 del Código Civil establece que, los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega al registro.

### **3.6.3. Segunda estructura de memorial de impugnación**

La forma con que se debe redactar el memorial para presentarlo al señor juez de primera instancia del ramo civil del curso, por una inscripción registral de una operación de compraventa: se relatan los hechos de la persona afectada, la inscripción inicial fue de compraventa de fracción, misma que formó una finca nueva por la desmembración de la finca matriz. El problema radica que a los años la afectada se da cuenta que la fracción que adquirió, la misma no fue anotada su desmembración en la finca matriz de la cual se desmembró, así mismo, el nombre fue inscrito de manera incorrecta, como consta en la escritura de compraventa de fracción. Todo lo anterior por



un error del operador, por lo cual se apersona al departamento de recepción devolución de documentos registrales solicitando una rectificación.

Posteriormente, el Registro General de la Propiedad hace la devolución del documento indicando en el departamento de rectificación, resolviendo suspender su inscripción e indicando que es necesario obtener el consentimiento de los actuales copropietarios, lo cual causa agravios a la persona afectada en vista que no es posible en la actualidad obtener el consentimiento de todos los copropietarios por situaciones personales de los mismos, más los gastos innecesarios que se está ocasionando a la persona, aunado los problemas de incertidumbre que causan los errores del operador del Registro General de la Propiedad.

#### **3.6.4. Fundamento de derecho**

Se cita el artículo 1164 del Código Civil: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunspección departamental donde tenga su sede el registro”. El interesado puede ocurar en el juzgado donde está ubicado su finca.

El Código Procesal Civil y Mercantil en su Artículo 51 nos indica: “La persona que pretenda hacer efectivo un derecho, o que se declare que le asiste, puede pedirlo ante



los jueces en la forma prescrita en éste Código.” Ante ello, todo ciudadano puede pedir que se cumplan sus derechos ante un juez del ramo civil.

La Ley del Organismo Judicial en su Artículo 138 establece que “promovido un incidente, se dará audiencia a los otros interesados, si los hubiere, por el plazo de dos días”. En este artículo se indican los plazos establecidos por el juez, dando por entendido que las audiencias son en plazos cortos. Respetando dichos plazos por parte de los afectados y de los demandados.

Para el caso expuesto, se solicita en el memorial la petición de trámite y de fondo, como también que se condene en costas al Registro General de la Propiedad. Seguidamente se cita las leyes donde se funda el cuerpo del memorial.

### **3.6.5. De trámite**

La petición de trámite es donde se solicita que se inicie la formación del expediente respectivo. Que se tome nota de la dirección y procuración bajo la cual actúa y el lugar para recibir notificaciones; así también que se admita para su trámite por la vía incidental el recurso interpuesto en contra del señor Registrador General de la Propiedad, además de solicitar que se le confiera audiencia del presente incidente, por el plazo de dos días, al señor Registrador General de la Propiedad, notificándose en el lugar señalado para el efecto en el apartado introductorio del memorial. En ese mismo orden, que se tengan por ofrecidos los medios de prueba y por acompañados los documentos individualizados en el apartado respectivo del respectivo memorial.



### 3.6.6. De fondo

La petición de fondo, indica que oportunamente se dicte el auto que en derecho corresponde declarando con lugar el recurso interpuesto por la parte afectada en contra del Registrador General de la Propiedad, se deje sin efecto la razón dictada por error de los operadores, se ordene al señor Registrador General de la Propiedad realizar la rectificación, anotación e inscripción solicitada en vista de la negativa que ocasiona agravios al solicitante y se condene en costas al Registro General de la Propiedad.





## CAPÍTULO IV

### 4. Departamentos de operación registral

Como en toda institución del Estado de Guatemala, para su funcionamiento se hace necesario contar con ciertos departamentos, encargados de funciones específicas a fin de poder contar no solo con un orden sino con un control de las peticiones, así como de la solución de las diferentes actuaciones del ente administrativo, no escapándose a ello, el Registro General de la Propiedad, que para lograr sus fines, debe contar con ellos para lograr su cometido.

#### 4.1. Formularios de operación registral

El Registro General de la Propiedad atiende a los usuarios que necesitan inscribir operaciones registrales, solicitar certificaciones, duplicados, copias de escrituras, consultas electrónicas. En ese sentido, en la presente investigación, se detectó que los problemas que se presentan y se vuelven complejos, tanto para la institución como para los abogados y notarios, parten desde el traslado de la información de la operación registral al formulario que se le estampa al folder.

El Registro General de la Propiedad cuenta con dos formularios y/o caratulas, una de primer ingreso y la otra de reingreso, esto con el fin de que el analista de documentos traslade la información al sistema de operaciones registrales que se plasman en los formularios.





#### **4.2. Sistema de operación registral de los registros de la propiedad**

El Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema informático para hacer los registros de operaciones registrales desde los analistas hasta los operadores. El sistema informático de operación registral de los registros, se apertura primeramente consignando el colegiado activo del abogado y notario, el cual debe abrir una ventana y al ingresar la numeración que indica el formulario traslada a otro cuadro.

En este segundo proceso se solicita el número de escritura, seguidamente la clase de operación a realizar, aquí depende que tipo de operación registral es: mueble, inmueble, vehículos entre otras cinco que el sistema permite, en el tercer proceso nos muestra una ventana de diferentes clases de operación, las cuales pueden ser: compraventa, donación, hipoteca con lugar o sin lugar, anotación, aportación a sociedades, servidumbres, desmembraciones. Seguidamente de ubicar la información anterior, hay un espacio que indica si está relacionado con otro documento o no.

Este punto es importante resaltarlo, porque parte de los recursos presentados ante el Registro General de la Propiedad es que los abogados y notarios no llenan ciertas casillas del formulario y/o caratula cuando lo presentan en las ventanillas del registro ante los analistas de documentos, en ese sentido, el riesgo es que al digitar la información que esta consignada en el formulario y está es errónea, se comete un error que puede ser en tiempo, como también en que el operador suspenda el documento y el cliente esté fuera del país y obstaculice que se ingrese nuevamente el documento;



siendo importante resaltar que para volver a ingresarlo se necesita nuevamente un original y un duplicado firmado y sellado, ambos en original.

Algunos ocursos presentados por los abogados y notarios han surgido por la información incorrecta consignada y trasladada al sistema, sin relacionar los documentos, esto conlleva a gastos económicos para el cliente, como también pérdida de tiempo en la premura de inscribir la operación registral, como también daño psicológico ocasionado a la parte afectada.

Otro tema importante es la consignación de la finca, folio, libro y departamento donde está la finca a operar. Este proceso pertenece a los departamentos de sala de notarios y tesorería, los analistas de documentos diariamente reciben a los usuarios y trasladan la información escrita en los formularios y/o caratulas al sistema de operaciones registrales.

#### **4.3. Biblioteca virtual**

En el caso de biblioteca virtual el usuario se acerca a la caja de ese departamento donde un analista le entrega una boleta donde consigna ciertos datos de la finca que necesita la información y por ende una copia de la misma. Otro paso importante es que se llama al usuario y es atendido por un bibliotecario donde busca la información que necesita el usuario, si se encuentra o no, lo traslada al analista de biblioteca virtual quien emite un cálculo de arancel y lo direcciona al banco.



El usuario al momento de cancelar su arancel en el banco, regresa con el analista bibliotecario entregando la boleta de depósito; seguidamente, el analista procede a digitar y entregar la forma número sesenta y tres de la Contraloría General de Cuentas y procede a darle sus documentos requeridos al usuario.

En esta investigación, también se detectó que la caja de biblioteca virtual atiende entre los 140 a 180 usuarios diarios, por lo cual las visitas en ese departamento son voluminosas aunque el arancel que se cobra es casi simbólico.

#### **4.4. Rectificaciones**

El departamento de rectificaciones es un área importante dentro de los servicios que se prestan en el Registro General de la Propiedad, ya que cuando se transcribe la razón registral, los operadores cometen errores ortográficos y de otra índole que afecta la forma, en ese sentido, el procedimiento es que se solicita un formulario donde indica que es lo correcto de la operación y lo incorrecto de la misma.

Por ejemplo si el nombre de la persona quien hace una compraventa es Juan Pablo Raldan y fue operado como Juan Pable Raldan, se detecta que en lugar de consignar Pablo se escribió Pable, por lo que se procede a realizar una rectificación e ingresa a este departamento, lo que presupone su corrección en un lapso aproximado de siete días hábiles, lo que significa un término considerable si lo vemos en cuanto al volumen de trabajo que tiene el Registro General de la Propiedad versus la atención que debe brindar al usuario.



#### **4.5. Certificaciones**

Este departamento es el que recibe los formularios de certificaciones de las siguientes áreas: duplicado, primera y última inscripción, historial completo de inscripciones e inscripciones específicas. Los usuarios lo solicitan y escriben los datos que necesitan para que se les extienda una certificación con valor legal, que puede servir como por ejemplo: para un crédito hipotecario, para investigar una propiedad si tiene algún gravamen entre otras utilidades registrales. Este departamento es uno de los fuertes, aquí también nace la investigación de las propiedades y la economía del país, siendo importante resaltar como se menciona en el párrafo precedente, porque los usuarios lo utilizan para realizar créditos e invertir en el país por medio de los bienes inmuebles.

Cuando por error se consigna mal la información en los diferentes formularios, el certificador suspende el mismo y se procede a cobrar un arancel simbólico de 0.25 centavos guatemaltecos, los aranceles de las certificaciones van desde los cincuenta quetzales hasta el infinito, de acuerdo al número de hojas que excedan las diez que equivalen a la cantidad antes mencionada. Por lo cual la onceava tiene un cobro adicional.

#### **4.6. Arancel**

El arancel del Registro General de la Propiedad fue firmado en el año 2005 por el expresidente Oscar Berger, nace este Acuerdo Gubernativo para dar vida al cobro del arancel de esta institución descentralizada que se maneja con fondos privados. El

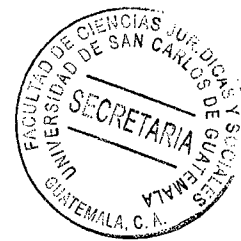


objeto del mismo es cobrar un arancel en las diferentes operaciones registrales que se solicitan por operaciones de bienes muebles, inmuebles, vehículos entre otros afines al giro registral.

El cobro del arancel va desde un valor determinado que puede ser de ciento sesenta quetzales al infinito, esto quiere decir que si excede de los diez mil un quetzales, el excedente se le aplica un cobro de uno punto cinco por millar, lo que varía el precio según el valor del contrato en el cuerpo legal del documento presentado a las cajas del registro.

El arancel recaudado ingresa por medio de una cuenta única que los usuarios depositan en Banrural, el cual tiene cajas ubicadas dentro del Registro General de la Propiedad, los usuarios hacen su respectivo pago y se les entrega una boleta del banco donde conlleva una resolución emitida por la Contraloría General de Cuentas, esto con el objeto de llevar transparencia en las operaciones que el Registro General de la Propiedad ejecuta.

El arancel recaudado se distribuye de acuerdo a las necesidades autorizadas según el plan operativo anual, conocido como poa, que se presenta dos meses antes de iniciar el año y es aprobado en conjunto con la comisión registral y el registrador general de la propiedad, siendo este uno de los requisitos necesarios para dotar de medios económicos al Registro para su funcionamiento, lo cual está establecido dentro de la legislación vigente, sujetando la actuación de los diversos registradores a la capacidad de ejecución de su presupuesto.



#### **4.7. Arbitrariedades jurídicas**

La investigación indica que el problema radica en las arbitrariedades de las inscripciones de operaciones registrales en los registros de la propiedad, por lo que los abogados y notarios y/o usuarios en general, se enfrentan a desigualdades como lo son, el tema económico y de tipo procesal; sin embargo, optan por utilizar el recurso y lograr la inscripción registral.

Frente a ello, los usuarios recurren al recurso del ocurso, siendo este un procedimiento de un acto administrativo realizado por los registradores de la propiedad, aludiendo a la lucha contra un acto administrativo que puede ser inválido o ilegal por no cumplir con alguno de los presupuestos necesarios y afectar los derechos de los interesados. Sin embargo, la Constitución Política de la República de Guatemala, contiene todos los principios procesales y derechos inherentes a la persona, siendo su principal objetivo el bienestar social, dentro del mismo se encuentra la defensa de todo habitante de la república, lo que se encuentra regulado en el artículo 1 y 2, del citado cuerpo legal, derivado de ello, se regulan diversos recursos en nuestras leyes ordinarias que permiten la debida defensa.

Con base en lo que establece la Ley del Organismo Judicial, ante tales situaciones es necesario plantear recursos por la parte afectada como lo es el ocurso, cuyo trámite debe hacerse por la vía incidental, esto con el fin de resguardar la seguridad registral del derecho de propiedad privada que le asiste a todo ciudadano guatemalteco. Es de señalar que el Estado de Guatemala, garantiza la seguridad jurídica de la propiedad



privada, siendo una responsabilidad para el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango, velar por la seguridad registral y certeza jurídica de las operaciones registrales.

Sin embargo, a pesar de estar regulado en el Artículo 1164 del Código Civil el procedimiento que debe seguir el Registro ante la denegatoria de inscripción de derechos, ya sea suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro, ante tal denegatoria, deberá presentar el recurso, por lo que es indispensable establecer todas las consecuencias jurídicas que resultan de tal situación con el fin de corregir la arbitrariedad o negligencia registral en la suspensión de los documentos presentados ante el Registro General de la Propiedad, siendo ésta una de las interrogantes planteadas en esta investigación.

El enfoque que se plantea en la investigación es a nivel social por la relación que se tiene con los abogados y notarios, así como los usuarios en general, ya que la mayoría de ellos abarcan gran parte de la sociedad, en tal sentido, cualquier arbitrariedad cometida por las instituciones de gobierno, puede impugnarse ante los órganos competentes como lo establece el Decreto 106 en su artículo 1164.

En la investigación se utilizó el derecho público que versa sobre la aplicación de sanciones, por arbitrariedades cometidas a los usuarios que solicitan operaciones registrales ante los registros de la propiedad. Los usuarios en general que visitan el Registro General de la Propiedad, que sufren las arbitrariedades y denegatorias de suspensión en sus documentos presentados, aplican dicho recurso de recurso para



impugnar dichas operaciones injustificadas que los registros de la propiedad operan o suspenden los documentos registrales sin un análisis jurídico que dé certeza a lo solicitado.

La solución encontrada es que oportunamente, se dicte el auto que en derecho corresponde, cuando se presenta el memorial y documentos adjuntos como medios de prueba, dejando sin efecto la arbitrariedad cometida por el Registro General de la Propiedad y se ordene al señor Registrador General realizar la rectificación solicitada en vista que la negativa ocasiona agravios a la parte afectada y se condene en costas al Registro General de la Propiedad.

Lo más importante dentro de la investigación es contribuir con la certeza jurídica y seguridad registral de los usuarios, aplicando el ocurso como la forma de impugnar, o el medio que tiene las partes de hacer valer su inconformidad ante una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o autoridad competente. Determinar la seguridad y certeza jurídica, en los actos solicitados por los interesados, protegiendo el patrimonio de los ciudadanos con apego a las leyes.

El Ocurso se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el artículo 1164, mismo que fue reformado por el artículo 9 del Decreto Ley 124-85 de la Jefatura de Estado. Anteriormente, se encontraba estipulado que el Registrador rechazaría el título o documento si éste tuviere vicios o defectos que lo hicieran inadmisibles para el registro, no regulaba la forma de tramitarlo ni tampoco el órgano jurisdiccional competente para conocer del asunto. Con la reforma se dejó claro esos dos aspectos;





sin embargo, se revistió de mucho formalismo el planteamiento de la queja por la inconformidad ante el acto administrativo.

Camacho manifiesta que el recurso es, “un medio de impugnación de un acto administrativo realizado por los Registradores de la propiedad, aludiendo a la lucha contra un acto administrativo que puede ser inválido o ilegal por no cumplir con alguno de los presupuestos necesarios y afectar los derechos de los interesados.” Según el autor el recurso está dirigido a obtener una nueva decisión acerca de un acto administrativo, proveniente del Registrador de la Propiedad, que afecta los intereses del administrado y que se encuentra dentro de los casos en que legalmente éste procede.

Se está ante un verdadero proceso, en donde la parte afectada, acciona y su acción lleva implícita una pretensión, que pretende hacer valer ante un órgano jurisdiccional, que en éste caso será ante el Juez de Primera Instancia del ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro, teniendo claramente determinado que ésta acción deviene de la calificación registral y que ésta no consiste en una primera instancia y tampoco estamos ante un acto de carácter jurisdiccional.

De acuerdo al proceso lógico esta investigación se puede categorizar como exploratoria, ya que nos referimos a profundizar la indagación de las leyes y sus reglamentos para dar soluciones y vías jurídicas a inscripciones registrales que deben de dar seguridad y certeza jurídica a los interesados como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39 “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede



disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

Por lo tanto, este estudio se realiza directamente en el campo notarial, con el fin de accionar un recurso de ocurno en las arbitrariedades que comenten los registros de la propiedad. Cuando nos referimos a los registros de la propiedad, hablamos del primer registro que cubre tres regiones del país y el segundo que cubre la región de occidente.

El registro de Quetzaltenango como Segundo Registro de la Propiedad, tiene los departamentos siguientes:

- a) Quiche
- b) Sololá
- c) Rethauleu
- d) San Marcos
- e) Huehuetenango
- f) Totonicapán
- g) Quetzaltenango
- h) Bienes de la Nación

Opera bajo el mismo arancel, el cual es el Acuerdo Gubernativo 30-2005 emitido por la presidencia del país. Trabajando con los mismos criterios registrales pero



administrativamente se maneja cada uno por su propia administración y cada uno con un registrador general y registrador sustituto puesto por el presidente en funciones.

#### **4.8. Unidades organizacionales**

Dentro de los acuerdos que el Registro General de la Propiedad ha dado vida es la estructura organizacional del mismo, la cual establece las Unidades Organizacionales de conformidad con el organigrama, los que a continuación se desglosan:

- a) Despacho General
- b) Unidad de Auditoría Interna
- c) Unidad de Comunicación Social
- d) Escuela de Estudios Registrales de la Propiedad
- e) Unidad de Planificación y Seguimiento a la Gestión Institucional
- f) Despacho Sustituto
- g) Secretaria General
- h) Dirección Jurídica
- i) Dirección de Recursos Humanos
- j) Dirección de Informática
- k) Dirección Financiera
- l) Dirección Administrativa
- m) Organigrama General.

Este es el organigrama del Registro General de la Propiedad. Pero también dentro de la información es importante resaltar la Comisión Nacional Registral como órgano de alto nivel, la cual tiene dentro de sus funciones velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los Registros: en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

Cada unidad organizacional, descrita con anterioridad, cuenta con varios departamentos adscritos de los cuales son responsables cada unidad, según el organigrama autorizado por el despacho general, en este sentido la unidad de despacho general tiene a su cargo los siguientes departamentos:

- a) Registrador General
- b) Unidad de Auditoría Interna
- c) Unidad de Comunicación Social
- d) Escuela de Estudios Registrales de la Propiedad
- e) Unidad de Planificación y Seguimiento a la Gestión Institucional

En cuanto a la organización administrativa y funcional de la Unidad de Auditoría Interna, su funcionamiento está integrado de la siguiente manera:

- a) Jefe de la Unidad de Auditoría interna
- b) Departamento de Auditorías Financieras
- c) Departamento de Auditorías Administrativas
- d) Departamento de Auditorías de Sistemas Informáticos



La organización administrativa y funcional de la Unidad de Comunicación Social, esta integrada de la siguiente manera:

- a) Jefe de la Unidad de Comunicación Social
- b) Áreas de Comunicación Social

De la organización administrativa y funcional de la Escuela de Estudios Registrales de la Propiedad. Para su funcionamiento conforme a lo establecido en el Acuerdo Administrativo 39-2009 estará integrada de la siguiente manera:

- a) Dirección General
- b) Consejo Académico
- c) Coordinadores de Programas
- d) Personal de apoyo

De la organización administrativa y funcional de la Unidad de Planificación y Seguimiento a la Gestión Institucional. Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Jefe de la Unidad de Planificación y seguimiento a la Gestión Institucional
- b) Departamento de Planificación
- c) Departamento de Seguimiento a la Gestión Institucional
- d) Departamento de Organización y Métodos



De la organización administrativa y funcional del Despacho Sustituto. Para su funcionamiento estará integrado de la siguiente manera:

- a) Registrador Sustituto
- b) Unidad de Información Pública

De la organización administrativa y funcional de la Secretaría General. Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Secretario General
- b) Departamento de Certificaciones
- c) Departamento de Control y Seguimiento
- d) Sección de Reparto y Verificación
- e) Sección de Asistente de Módulos
- f) Departamento de Documentación
- g) Sección de Scáner
- h) Sección de Compaginación
- i) Sección de Biblioteca Virtual
- j) Sección de Consulta Electrónica
- k) Sección de Registro de Testamentos
- l) Sección de Archivo de Duplicados
- m) Departamento de Servicios Registrales
- n) Oficina de Servicios Registrales Central



- o) Oficina de Servicios Registrales Montufar y 33
- p) Oficina de Servicios Registrales Regionales
- q) Departamento de Operación Registral
- r) Sección de Registradores Auxiliares
- s) Sección de Operadores Registrales
- t) Departamento de Seguridad Registrales
- u) Sección de Captación de Datos Biométricos
- v) Sección de Laboratorio
- w) Departamento de Rectificaciones
- x) Departamento de Estudio de Fincas
- y) Departamento de Desarrollo de la Operación Registral
- z) Departamento de Verificación de Operaciones Registrales

De la organización administrativa y funcional de la Dirección Jurídica. Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Director Jurídico
- b) Sub Director Jurídico
- c) Departamento de Litigios
- d) Departamento Administrativo Jurídico
- e) Departamento de Coordinación Catastral y Asuntos Agrarios
- f) Departamento de Notarios Revisores



De la organización administrativa y funcional de la Dirección de Recursos Humanos.

Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Director de Recursos Humanos
- b) Departamento de Selección y Contratación de Personal
- c) Departamento de Nóminas y Planillas
- d) Departamento de Administración y Acciones de Personal

De la organización administrativa y funcional de la Dirección de Informática. Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Director de Informática
- b) Departamento de Proyectos Informáticos
- c) Departamento de Desarrollo de Sistemas
- d) Departamento de Infraestructura
- e) Departamento de Seguridad Informática

De la organización administrativa y funcional de la Dirección Financiera. Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Director Financiero
- b) Sub Director Financiero
- c) Departamento de Presupuesto
- d) Departamento de Contabilidad





- e) Departamento de Tesorería
- f) Departamento de Inventarios

De la organización administrativa de la Dirección Administrativa. Para su funcionamiento estará integrada de la siguiente manera:

- a) Director Administrativo
- b) Sub Director Administrativo
- c) Departamento de Compras
- d) Departamento de Almacén
- e) Departamento de Servicios Generales

El ordenamiento de la estructura organizacional del Registro General de la Propiedad, es importante que se conozca, porque cuando se procede a utilizar un recurso de ocurso, podemos tener en consideración los departamentos que han realizado la operación registral y así poder incluirlo dentro del memorial.

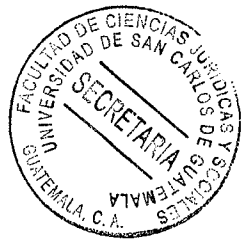
Las unidades organizacional tiene cada una dirección que coordina todas las labores que ejecutan dentro del Registro General de la Propiedad, por lo cual son responsables de dicho trabajo y por consiguiente si hubiese alguna denuncia, demanda u ocurso por arbitrariedades cometidas en operaciones registrales, deben ser tomadas en cuenta. Lo antes expuesto se obtiene de acuerdo al manual de normas, procesos y procedimientos de la unidad de planificación y seguimiento a la gestión institucional, aprobado mediante el Acuerdo Administrativo 23-2017 de fecha 28 de julio del 2017.



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Para esta investigación, es de suma importancia determinar las consecuencias jurídicas, sociales y culturales, por la falta de certeza y seguridad jurídica ante las inscripciones en el Registro General de la Propiedad, contando únicamente con el Ocurso como recurso ante la manifestación de arbitrariedades por parte de los Registradores de la propiedad. Aspectos jurídicos importantes que deben quedar expuestos ante tales eventos de naturaleza registral.

La solución es implementar los fundamentos y principios del ocurso en los memoriales presentados ante los órganos jurisdiccionales del país. Con sus respectivos documentos que lo sustentan, iniciando un proceso que es un derecho que tiene todo ciudadano de solicitar respuesta por las arbitrariedades que comete el Registro General de la Propiedad. Asimismo, que se Implementen los ejemplos de bosquejo de los ocurso para la presentación del memorial en auxilio de los ciudadanos que así lo soliciten.



## ANEXOS Y APÉNDICES

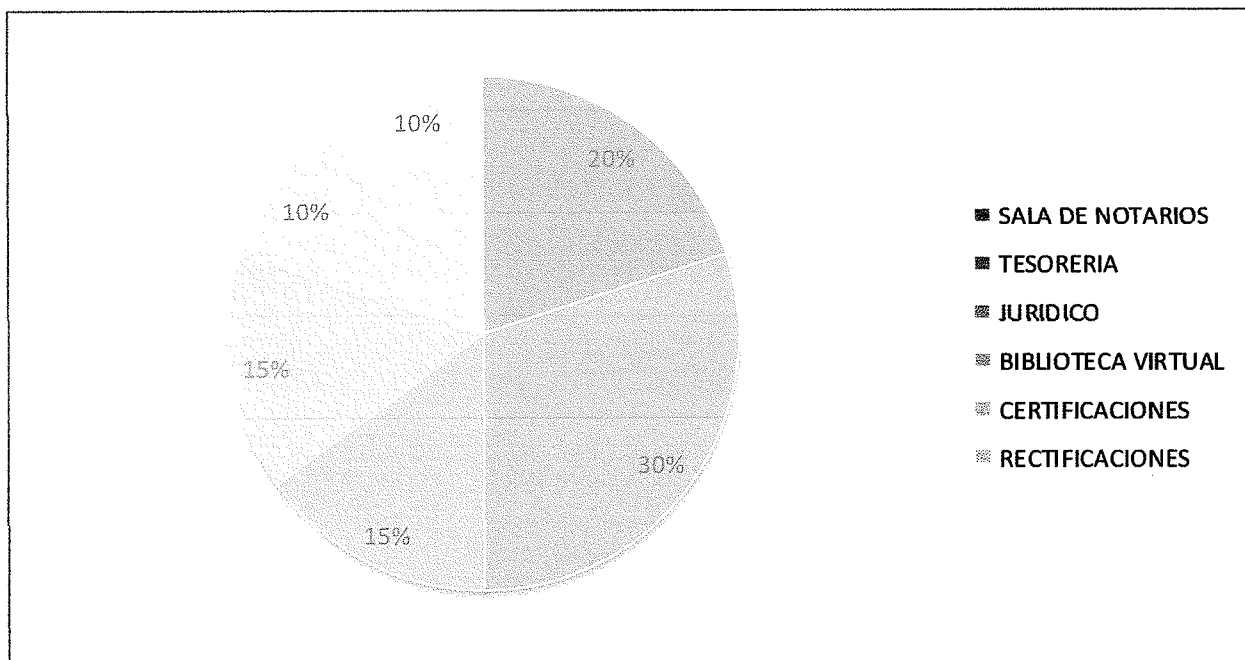
### PRESENTACION DE RESULTADOS

Análisis estadístico

Aprendizaje de la contabilidad general

#### GRAFICA 1

**Identificar los departamentos de atención al usuario  
En el registro general de la propiedad**

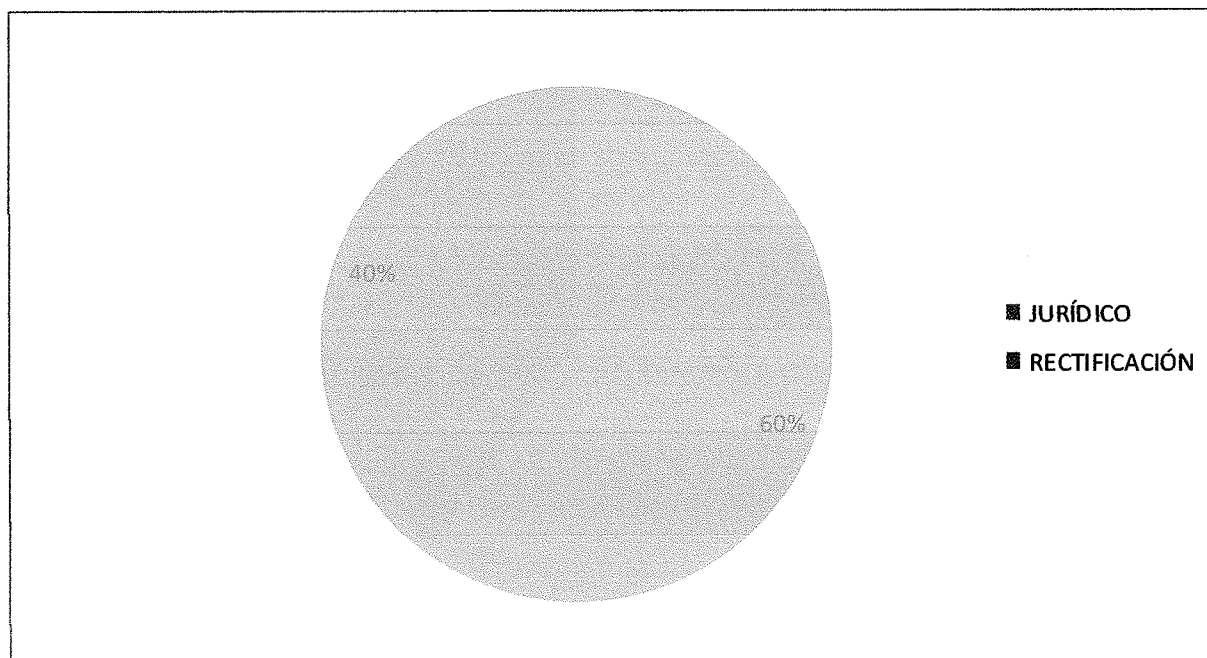


Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de la muestra realizada en el Registro General de la Propiedad, consultando a los Jefes de área.

Los usuarios que visitan el Registro General de la Propiedad en los diferentes departamentos donde se reciben los documentos registrales para ser operados de acuerdo a la gráfica 1.

## GRAFICA 2

### Porcentaje de usuarios que visitan el departamento jurídico y rectificación

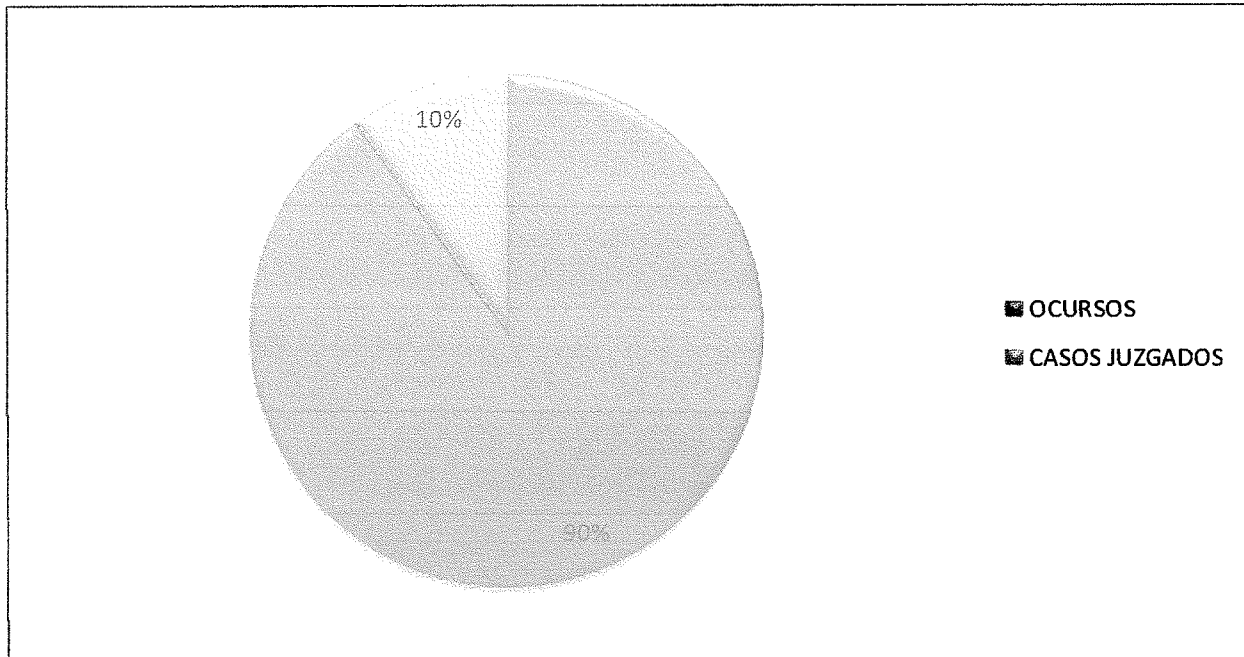


Fuente: elaboración propia con datos obtenidos por los departamentos de jurídico y el departamento de rectificación.

El 60% de los usuarios visitan el departamento de jurídico por asesoría registral, como también por arbitrariedades las cuales llegan a ocurzar los notarios, y el otro 40% son los usuarios que visitan el departamento de rectificación, con el objeto de corregir la razón registral que contengan errores ortográficos o de otra índole.

### GRAFICA 3

#### Índice de ocurso que recibe el Registro General de la Propiedad

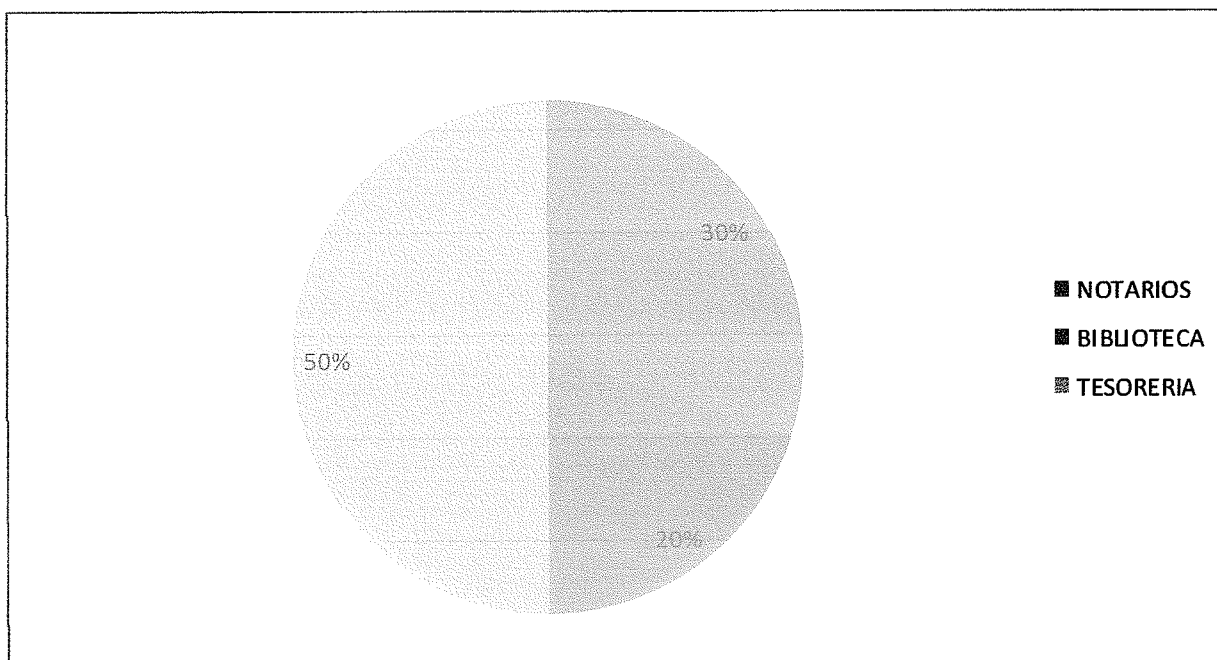


Fuente: elaboración propia con datos obtenidos por el departamento jurídico.

Según la gráfica 3 nos muestra que el 90% de ocurso son ingresados al Registro General de la Propiedad, esto equivale a un promedio de 10 casos por mes. Y el otro 10% equivale a 2 casos que llegan al Juzgado de Instancia Civil.

### GRAFICA 4

#### Índice de usuarios que visitan los departamentos de notarios, biblioteca virtual y tesorería

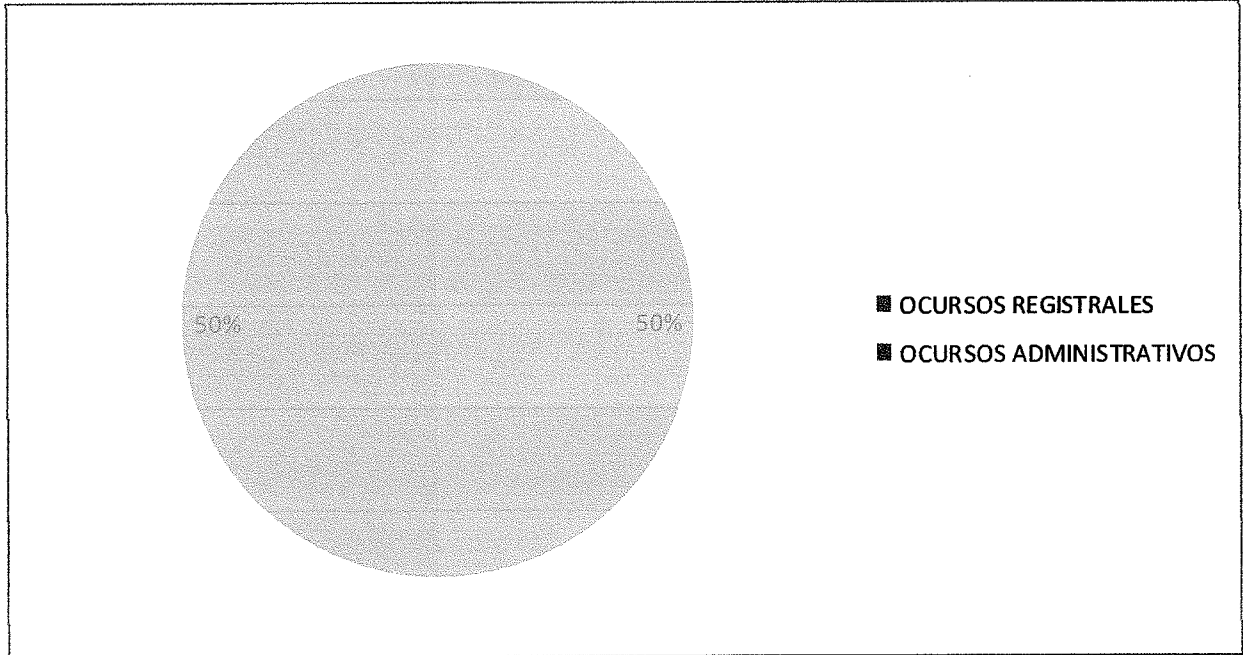


Fuente: elaboración propia con datos obtenidos por el conteo de números dados en el Registro General de la Propiedad en información.

El 30% visitan sala de notarios, el otro 20% visitan biblioteca virtual y el 50% que es público en general visitan tesorería.

### GRAFICA 5

#### Uso del ocurso en el área civil por los abogados y notarios



Fuente: Elaborado por estudiante, de acuerdo a información proporcionada por departamento jurídico.

El 50% de los abogados y notarios utilizan el ocurso para impugnar arbitrariedades cometidas por el Registro General de la Propiedad y el otro 50% lo utiliza en el área administrativa.





# Formularios Registro General de la Propiedad

## Solicitud de rectificación

Formulario RGP C2  
Administración  
2008-2012



### Registro General de la Propiedad

#### SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN

Guatemala \_\_\_\_\_

Nombre del Solicitante: \_\_\_\_\_

DPI: \_\_\_\_\_

Colegiado No. \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_

Finca \_\_\_\_\_ Folio \_\_\_\_\_ Libro \_\_\_\_\_ De \_\_\_\_\_

Número de Documento a Rectificar (No. Asignado por el Registro cuando se presentó en caja)

Nombre del Operador Responsable \_\_\_\_\_ y Clave \_\_\_\_\_

**Se solicita la rectificación siguiente:**



## Formulario de reposición de recibo



Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_\_

**Registro General de la Propiedad  
Registrador General de la Propiedad  
Presente**

Yo \_\_\_\_\_, me identifico con documento de identificación DPI \_\_\_\_\_, por este medio solicito se me extienda reposición de la referencia RGP, para la devolución de documentos.


Siendo el número de referencia \_\_\_\_\_, el cual contiene el documento (s) \_\_\_\_\_, así mismo solicito se me entregue la devolución de honorarios por el monto de \_\_\_\_\_

Atentamente,

\_\_\_\_\_




Formulario de primer ingreso de documento registral

	<b>REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD</b> Guatemala, C.A.		
<b>Boleta de presentación para</b> <h1 style="margin: 0;">PRIMER INGRESO</h1> <b>de Documentos</b>			
La veracidad y exactitud en la información agilizará el trámite. Este formulario puede ser impreso, visitando la página web <a href="http://www.rgp.org.gt">www.rgp.org.gt</a> .	Colegiado No. _____ (del Notario AUTORIZANTE)		
<b>A) OPERACIÓN (ES) REGISTRAL (ES) A EFECTUAR EN ESTE DOCUMENTO Y VALOR DEL CONTRATO:</b>			
1. <u>INFORME DE TESTAMENTO</u>	Valor Q. _____		
2. _____	Valor Q. _____		
3. _____	Valor Q. _____		
<b>B) TÍTULO:</b>			
<b>I. Testimonio de Instrumento Público</b> Escritura Pública No. _____ de fecha: _____ del mes _____ del año _____ Nombre del Notario (a) autorizante: _____ Aviso Notarial Electrónico <b>SI</b> ___ <b>NO</b> ___ Código ANE _____			
<b>II. Otro Título</b> 1. Documento Judicial _____ 2. Solicitud _____ 3. Documento Administrativo _____ 4. Título del Estado _____ 5. Otros, especifique _____			
<b>C) BIEN (ES) RELACIONADOS: Cantidad de Bienes: _____ (*)</b>			
FINCA O BIEN No.	FOLIO	LIBRO	DEPARTAMENTO
1. _____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____
(*) Si son más de 3, por favor marque esta casilla, y detállelos al reverso de esta boleta _____			
<b>E) ¿ESTE DOCUMENTO TIENE RELACIÓN CON OTROS QUE ESTÁ PRESENTANDO?</b> NO _____ SI _____ ¿CUÁNTOS? _____			
CON intervención de Notario	SIN intervención de Notario		
	Nombre completo del presentador: _____ Documento Personal de Identificación No. _____ Firma: _____ *OBLIGATORIO completar todos los datos		




## Formulario de reingreso de documento registral

	<b>REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD</b> Guatemala, C.A.		
<b>Boleta de presentación para</b> <b>REINGRESO</b> <b>de Documentos</b>			
La veracidad y exactitud en la información agilizará el trámite. Este formulario puede ser impreso, visitando la página web <a href="http://www.rgp.org.gt">www.rgp.org.gt</a>	Colegiado No. _____ (del Notario AUTORIZANTE)		
<b>A) NÚMERO DEL ÚLTIMO DOCUMENTO SUSPENDIDO:</b> _____			
<b>B) OPERACIÓN (ES) REGISTRAL (ES) A EFECTUAR EN ESTE DOCUMENTO Y VALOR DEL CONTRATO:</b>			
1. _____	Valor Q. _____		
2. _____	Valor Q. _____		
3. _____	Valor Q. _____		
<b>C) TÍTULO:</b>			
<b>I. Testimonio de Instrumento Público</b> Escripción Pública No. _____ de fecha: _____ del mes _____ del año _____ Nombre del Notario (a) autorizante: _____ Aviso Notarial Electrónico SI _____ NO _____ Código ANE _____			
<b>II. Otro Título</b> 1. Documento Judicial _____ 2. Solicitud _____ 3. Documento Administrativo _____ 4. Título del Estado _____ 5. Otros, especifique _____			
<b>D) BIEN (ES) RELACIONADOS: Cantidad de Bienes: _____ (*)</b>			
FINCA O BIEN No.	FOLIO	LIBRO	DEPARTAMENTO
1. _____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____
(*) Si son más de 3, por favor marque esta casilla, y detállelos al reverso de esta boleta _____			
<b>E) ¿ESTE DOCUMENTO TIENE RELACION CON OTROS QUE ESTÁ PRESENTANDO?</b> NO _____ SI _____; CUÁNTOS? _____			
<b>CON intervención de Notario</b>		<b>SIN intervención de Notario</b>	
		Nombre completo del presentador: _____	
		Documento Personal de Identificación No. _____	
		Firma: _____	
		<b>*OBLIGATORIO completar todos los datos</b>	



# Formulario para solicitar documentos para estudiarse en la Dirección Jurídica


<b>Formulario para solicitar documento (s) para estudiarse en la Dirección Jurídica</b>
<b>Lugar y Fecha:</b>
<b>Nombre del Interesado:</b>
<b>Número de DPI:</b>
<b>Número de Teléfono:</b>
<b>Correo Electrónico:</b>
<b>Número de Documento (s)</b>
<b>Firma del Interesado:</b>

## Formulario consultas a distancia



### REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

#### FORMULARIO PARA NUEVOS USUARIOS DE CONSULTAS A DISTANCIA

Usuario: \_\_\_\_\_ *(Deje este espacio en blanco)*

#### DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombres y Apellidos: \_\_\_\_\_  
*(persona que utilizará el servicio)*

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Empresa o Institución: \_\_\_\_\_

DPI: \_\_\_\_\_

Celular: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Ext: \_\_\_\_\_

#### SOLICITUD DE CONSULTAS ELECTRONICAS A DISTANCIA:

Número de Consultas	Tasa de Cambio	Valor a Pagar

Lugar y Fecha: \_\_\_\_\_

Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_

#### PROCEDIMIENTO

- 1.- Si es nuevo usuario complete el presente formulario.
- 2.- Pase a las cajas de Banrural a realizar su pago.
- 3.- El valor está determinado de acuerdo al número de fincas a consultar y el tipo de cambio del día.
- 4.- Se procederá a revisar la información y, se le asignará un usuario y contraseña.
- 5.- Estos datos le serán enviados al correo electrónico que registró en el presente formulario.
- 5.- Para utilizar el servicio de Consulta a Distancia debe ingresar a la página Web: [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt)
- 6.- Deberá acreditar sus consultas ingresando el PIN que le fue entregado por el banco.
- 7.- Al agotar sus consultas deberá realizar los pasos 2 y 3 únicamente.
- 8.- Es importante que modifique su contraseña por una que solamente usted conozca.

## Formulario de certificación de aviso notarial y/o asiento de testamento



**REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**  
Administración 2016-2020

### **SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE AVISO NOTARIAL Y/O ASIENTO DE TESTAMENTO**

<b>Solicitante:</b>		
<b>Dirección</b>	<b>Teléfono(s)</b>	<b>Correo electrónico</b>

**SEÑOR REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, ATENTAMENTE A USTED;**

**SOLICITO:**

Que de conformidad con la ley, y a mi costa, se me extienda certificación(es) de:

#### **A) AVISO DE TESTAMENTO SEGÚN:**

Tomos	Folio	Año	Cantidad de Certificaciones (número en letras)

#### **B) ASIENTO DE TESTAMENTO SEGÚN:**

Asiento	Folio	Libro	Testamento	Cantidad de Certificaciones (número en letras)

Honorarios (Artículo 1180, Código Civil) De 1 a 10 Hojas: Q.50.00 Hoja adicional: Q. 5.00 Artículo 2, numeral 2.8 Acuerdo Gubernativo 325-2005.

- Nota: los datos consignados en el presente formulario, fueron corroborados en su totalidad y son responsabilidad exclusiva del solicitante.
- Único formato autorizado (no modificarlo ni agregar casillas)
- NO se aceptan formularios con Tachones o enmendaduras
- Si la certificación que solicita, la utilizará en el extranjero, adjunte solicitud por escrito a este formulario.

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_ Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_



## Formulario de certificación de inscripciones de negativa



**REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**  
Administración 2016-2020  
**SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIONES**

Solicitante:		
Dirección	Teléfono(s)	Correo electrónico

SEÑOR REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, ATENTAMENTE A USTED;

SOLICITO:

Que de conformidad con la ley, y a mi costa, se me extienda certificación(es):

### NEGATIVA DE:

Finca	Folio	Libro	*Departamento y/o denominación de libro	Cantidad de Certificaciones (Número en letras)

**\*AL LLENAR ESTA CASILLA, SE REFIERE AL DEPARTAMENTO y/o DENOMINACIÓN DE LIBRO AL QUE PERTENECE.** (Existen libros departamentales y otros con diversa denominación: Ej. Vehículos, Reforma Agraria, Vivienda Popular, Propiedad Horizontal, Transformación Agraria, Grupo Norte, Antiguo, Inscripciones Especiales, Prendas, Testamentos, Naves y Aeronaves, Concesiones, Minas, Primera Serie, Ferrocarriles, etc.)

**Honorarios** (Artículo 1180, Código Civil) De 1 a 10 Hojas: Q.50.00 Hoja adicional: Q.5.00 Artículo 2, numeral 2.8 Acuerdo Gubernativo 325-2005.

- Nota: los datos consignados en el presente formulario, fueron corroborados en su totalidad y son responsabilidad exclusiva del solicitante.
- Único formato autorizado (no modificarlo ni agregar casillas)
- NO se aceptan formularios con Tachones o enmendaduras
- Si la certificación que solicita, la utilizará en el extranjero, adjunte solicitud por escrito a este formulario.

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2017. Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_





## Formulario de certificación específica



### REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Administración 2016-2020 **SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIONES**

Solicitante:		
Dirección	Teléfono(s)	Correo electrónico

**SEÑOR REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, ATENTAMENTE A USTED;  
SOLICITO:**

Que de conformidad con la ley, y a mi costa, se me extienda certificación:

## ESPECÍFICA DE LA FINCA:

(APLICA ÚNICAMENTE PARA FINCAS EXTENSAS)

Finca	Folio	Libro	*Departamento y/o denominación de libro

	Número de inscripción solicitada
a) Inscripciones de dominio:	
b) Desmembraciones y cancelaciones:	
c) Anotaciones preventivas de dominio:	
d) Cancelaciones de anotaciones preventivas de dominio:	
e) Inscripciones hipotecarias:	
f) Cancelaciones de inscripciones hipotecarias:	
g) Anotaciones preventivas hipotecarias:	
h) Cancelaciones de anotaciones preventivas hipotecarias:	

**\*AL LLENAR ESTA CASILLA, SE REFIERE AL DEPARTAMENTO y/o DENOMINACIÓN DE LIBRO AL QUE PERTENECE.** (Existen libros departamentales y otros con diversa denominación: Ej. Vehículos, Reforma Agraria, Vivienda Popular, Propiedad Horizontal, Transformación Agraria, Grupo Norte, Antiguo, Inscripciones Especiales, Prendas, Testamentos, Naves y Aeronaves, Concesiones, Minas, Primera Serie, Ferrocarriles, etc.)

**Honorarios (Artículo 1180, Código Civil):** De 1 a 10 Hojas: Q.50.00 Hoja adicional: Q. 5.00 Artículo 2, numeral 2.8 Acuerdo Gubernativo 325-2005.

1. Nota: los datos consignados en el presente formulario, fueron corroborados en su totalidad y son responsabilidad exclusiva del solicitante.
2. Único formato autorizado. (no modificarlo ni agregar casillas)
3. NO se aceptan formularios con Tachones o enmendaduras
4. Si la certificación que solicita, la utilizará en el extranjero, adjunte solicitud por escrito a este formulario.

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2019. Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_

## Formulario de certificación completa



**REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**  
Administración 2016-2020  
**SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIONES**

<b>Solicitante:</b>		
<b>Dirección</b>	<b>Teléfono(s)</b>	<b>Correo electrónico</b>

**SEÑOR REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, ATENTAMENTE A USTED;**

**SOLICITO:**

Que de conformidad con la ley, v.a mi costa, se me extienda certificación(es) de:

### **HISTORIAL COMPLETO DE LA(S) FINCA(S):**

Finca	Folio	Libro	*Departamento y/o denominación de libro	Cantidad de Certificaciones (número en letras)

\*AL LLENAR ESTA CASILLA, SE REFIERE AL DEPARTAMENTO y/o DENOMINACIÓN DE LIBRO AL QUE PERTENECE. (Existen libros departamentales y otros con diversa denominación: Ej. Vehículos, Reforma Agraria, Vivienda Popular, Propiedad Horizontal, Transformación Agraria, Grupo Norte, Antiguo, Inscripciones Especiales, Prendas, Testamentos, Naves y Aeronaves, Concesiones, Minas, Primera Serie, Ferrocarriles, etc.)

**Honorarios** (Artículo 1180, Código Civil) De 1 a 10 Hojas: Q.50.00 Hoja adicional: Q. 5.00 Artículo 2, numeral 2.8 Acuerdo Gubernativo 325-2005.

1. Nota: los datos consignados en el presente formulario, fueron corroborados en su totalidad y son responsabilidad exclusiva del solicitante.
2. Único formato autorizado (no modificarlo ni agregar casillas)
3. NO se aceptan formularios con Tachones o enmendaduras
4. Si la certificación que solicita, la utilizará en el extranjero, adjunte solicitud por escrito a este formulario.

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2019. Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_



## Formulario de certificación de duplicados



### REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Administración 2016-2020 SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE DUPLICADOS

Solicitante:		
Dirección	Teléfono(s)	Correo electrónico

SEÑOR REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, ATENTAMENTE A USTED.

SOLICITO:

Que de conformidad con la ley, y a mi costa, se me extienda certificación(es) de:

A) CERTIFICACIÓN DE **DUPLICADO** SEGÚN:

a) Asiento	Folio	Diario	Cantidad de Certificaciones (número en letras)
			U N A
Copia	Tomo	Año	
b) Documento No.			

Que generó la inscripción número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la:

Finca	Folio	Libro	Departamento

Le interesa el duplicado por el plano: Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

c) CERTIFICACIÓN DEL **ASIENTO** DE DIARIO:

Asiento	Folio	Diario	Año	Cantidad de Certificaciones (número en letras)

Honorarios (Artículo 1180, Código Civil) De 1 a 10 Hojas: Q.50.00 Hoja adicional: Q.5.00 Artículo 2, numeral 2.8 Acuerdo Gubernativo 325-2005.

- Nota: los datos consignados en el presente formulario, fueron corroborados en su totalidad y son responsabilidad exclusiva del solicitante.
- Único formato autorizado (no modificarlo ni agregar casillas)
- No se aceptan formularios con tachones o enmendaduras
- Si la certificación que solicita, la utilizará en el extranjero, adjunte solicitud por escrito a este formulario.

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2019. Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_



## Formulario de certificación primera y última



### REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Administración 2016-2020 **SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIONES**

Solicitante:		
Dirección	Teléfono(s)	Correo electrónico

SEÑOR REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, ATENTAMENTE A USTED;

SOLICITO:

Que de conformidad con la ley, y a mi costa, se me extienda certificación(es) de:

## LA PRIMERA Y ÚLTIMA INSCRIPCIONES

DE DOMINIO, ANOTACIONES, LIMITACIONES, DESMEMBRACIONES, GRAVÁMENES HIPOTECARIOS Y CUALQUIER OTRO DERECHO REAL QUE TUVIERE VIGENTES DE LA FINCA:

Finca	Folio	Libro	*Departamento y/o denominación de libro	Cantidad de Certificaciones Número en Letras

\*AL LLENAR ESTA CASILLA, SE REFIERE AL DEPARTAMENTO y/o DENOMINACIÓN DE LIBRO AL QUE PERTENECE. (Existen libros departamentales y otro con diversa denominación: Ej. Vehículos, Reforma Agraria, Vivienda Popular, Propiedad Horizontal, Transformación Agraria, Grupo Norte, Antiguo, Inscripciones Especiales, Prendas, Testamentos, Naves y Aeronaves, Concesiones, Minas, Primera Serie, Ferrocarriles, etc.)

Honorarios (Artículo 1180, Código Civil) De 1 a 10 Hojas: Q.50.00 Hoja adicional: Q. 5.00 Artículo 2, numeral 2.8 Acuerdo Gubernativo 325-2005.

1. Nota: los datos consignados en el presente formulario, fueron corroborados en su totalidad y son responsabilidad exclusiva del solicitante.
2. Único formato autorizado (no modificarlo ni agregar casillas)
3. NO se aceptan formularios con Tachones o enmendaduras
4. Si la certificación que solicita, la utilizará en el extranjero, adjunte solicitud por escrito a este formulario.

Guatemala, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2019. Firma del Solicitante: \_\_\_\_\_



## Modelo de acta notarial

### MODELO SUGERIDO ACTA NOTARIAL SERVICIO AVISO MENSAJE DE TEXTO

#### PERSONA INDIVIDUAL

En la ciudad de Guatemala, el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_, yo: \_\_\_\_\_, Notario (a), siendo las \_\_\_\_\_ horas, constituido en \_\_\_\_\_ ubicada en \_\_\_\_\_, soy requerido por el señor(a) \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ años de edad, estado civil \_\_\_\_\_, nacionalidad \_\_\_\_\_, Profesión u. oficio \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, que se identifica con: cédula de vecindad, pasaporte o documento personal de identificación \_\_\_\_\_ extendido en \_\_\_\_\_, quien actúa en nombre propio o que actúa en calidad de \_\_\_\_\_ y Representante Legal de \_\_\_\_\_ lo que acredita con \_\_\_\_\_ faccionada en \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, autorizada por el Notario \_\_\_\_\_, debidamente inscrito en \_\_\_\_\_, documento que tengo a la vista, hago constar que la representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración de este acto, con el objeto de hacer constar que el requirente solicita el servicio de **AVISO VIA MENSAJE DE TEXTO CORTO POR CELULAR ( MTC o SMS)** que presta el Registro General de la Propiedad. **PRIMERO:** Declara el requirente que está enterado del servicio de aviso via mensaje de texto corto, que presta el Registro General de la Propiedad, el cual consiste en informar via mensaje de texto por teléfono celular al propietario o representante del mismo de cualquier documento que genere movimiento registral sobre la finca(s) o derechos que sobre la misma(s) tenga. **SEGUNDO.** Bajo juramento declara el requirente debidamente enterado y advertido de las penas relativas al delito de perjurio sin perjuicio de otras penas aplicables expresamente: a) Ser legítimo propietario de la(s) finca(s) inscrita (s) en el Registro General de la Propiedad con el número de FINCA: \_\_\_\_\_, FOLIO: \_\_\_\_\_, LIBRO: \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_, b) Estar enterado del servicio de aviso via mensaje de texto por celular solicitado que presta el Registro General de la Propiedad, c) Que el servicio solicitado tiene un costo de registro de ciento sesenta quetzales (Q 160.00), por cada finca en la que aplique el servicio, c) el servicio de aviso que por este medio se solicita al Registro General de la Propiedad tendrá una vigencia indefinida, pero quedará sin efecto alguno, luego de avisar de cualquier operación que se realice sobre el dominio de la(s) finca(s) de su propiedad (o de su representado) inscritas con el número de FINCA: \_\_\_\_\_, FOLIO: \_\_\_\_\_, LIBRO: \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_, d) de que por seguridad de los propietarios y de los usuarios, la información contenida en esta solicitud no admite modificaciones de ninguna naturaleza, por lo que cualquier cambio a la información contenida en el mismo, incluyendo pero no limitándose a número(s) de teléfono celular, requiere de la presentación de nueva solicitud, e) en caso de recibir el aviso via mensaje de texto



correspondiente según lo solicitado y de no haber efectuado ningún acto o contrato con relación a la finca(s) de su propiedad, asume el compromiso personal de presentarse al Registro General de la Propiedad, para poder enterarse de el acto o contrato que ingresaron para inscribirse, aceptando desde ya que el objeto de dicho servicio a través del mensaje de texto no demora la operación, ni impide al Registro General de la Propiedad realizarla, f) la solicitud del servicio no conlleva la inmovilización de la finca o fincas de que se trate ya que para ello existe la posibilidad de solicitar la inmovilización voluntaria de conformidad con la ley correspondiente, g) De estar enterado que el Registro General de la Propiedad no asume ninguna responsabilidad por la no recepción del aviso oportuno por parte del solicitante del servicio requerido, h) Que la(s) finca(s) identificada(s) en el presente instrumento es (son) de su propiedad y desde ya autoriza a través del presente instrumento al Registro General de la Propiedad a no procesar la presente solicitud si la finca identificada no apareciere inscrita a nombre de su persona, i) Manifiesta su pleno conocimiento y de conformidad con lo anterior solicito al Registro General de la Propiedad, que se sirva procesar lo anteriormente indicado. **TERCERO.** Declara el requirente expresamente ser usuario de la(s) línea(s) de telefonía móvil o celular número(s) 1. \_\_\_\_\_, 2. \_\_\_\_\_, cuyo servicio de línea telefónica celular lo presta la(s) entidad(es): \_\_\_\_\_, siendo esos números telefónicos móviles a donde se deberá de enviar vía mensaje de texto corto, la información relacionada con cualquier movimiento registral sobre la(s) finca(s) de su propiedad identificada(s) en el punto anterior, de conformidad con lo solicitado. **CUARTO:** No habiendo nada más que hacer constar, se termina la presente acta en el mismo lugar y fecha, treinta minutos después de su inicio, contenida en una hoja de papel bond la que después de haber sido leída íntegramente por el requirente y enterado de su contenido, objeto y efectos, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza, quien de todo lo expuesto **DA FE.**

\*Texto azul: Texto fijo de carácter obligatorio.



# Formulario de Biblioteca Virtual

Registro General de la Propiedad

**BOLETA** N<sup>o</sup> **387569**



FECHA:

SOLICITANTE:

Atendido por:

DPI:

### A. SOLICITUD DE CONSULTA A LIBROS MAYORES

Fincas  Folio  Libro  Departamento

Fincas  Folio  Libro  Departamento

**B. SOLICITUD DE DUPLICADOS:** debe indicar el número de finca relacionado al duplicado que necesita para facilitar la obtención del mismo y evitar que se le rechace la solicitud. Si tiene una copia de la inscripción adjúntela.

Finca	Folio	Libro	Departamento	Dir. Electrónico	POR ASIENTO	POR COPIA	Año
				(EJ.96R000012345)	Asiento	Copia	Tomo

Total de copias a cobrar:



## BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. **Teoría general del derecho administrativo**. Ed. Universidad Autónoma de México, México, 1975.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A. 2006.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires: Ed. Heliasta, 2008.
- CALDERÓN M, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo, parte general**. 2da. Ed. Guatemala, Ed. Orión, 2006.
- CAMACHO ROBLES, Ana Beatriz. **Análisis Jurídico del Acuerdo en contra del Registro de la Propiedad**. Guatemala, Guatemala. Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar. 2011
- CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Constitución Política de la República de Guatemala**. Ed. Impresiones Graficas, Sexta ed. Guatemala, 2008.
- CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Derecho Administrativo, teoría general y procesal**. Guatemala, Editorial Impresiones Gráficas (S.E.) 2009.
- CIFUENTES DOERING, Berta Elizabeth. **Análisis jurídico y doctrinario de los servicios públicos en el derecho administrativo guatemalteco**. Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 2007.
- DEL RÍO GONZÁLEZ, Manuel. **Compendio de derecho administrativo**. Primera ed. Ed. Cárdenas, México, 1981.
- DIEZ PICAZO, Antonio y Antonio Gullón. **Sistema de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Tecnos, 1962.





**Diccionario Ilustrado de la Lengua Española.** Barcelona: Ed. Océano, 2005.

FERNÁNDEZ RUIZ, Jorge. **Servicios públicos municipales.** Instituto de Investigaciones Jurídicas, Ed. Punto Gráfico, México 2002.

FLORIAN DE PEÑATE, Seydy. **La ineficacia de los requisitos para la cancelación de la inmovilización de bienes inmuebles de la ciudad de Guatemala, inscritos en el Registro General de la Propiedad de la zona central.** Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. 2009

FRAGA, Gabino. **Derecho administrativo.** Ed. Porrúa, S.A. México, 1944.

GODINEZ BOLAÑOS, Rafael. **Recopilación de textos jurídicos y legales, colección juritex y legitex.** Guatemala: Primera Edición. (s.e.) 2011.

MARTÍNEZ RAVÉ, Gilberto. **Responsabilidad civil extracontractual.** 10<sup>a</sup>. Ed.; Bogotá, Colombia: Ed. Temis, S.A., 1998.

MORALES MORALES, Silvia Aracely. **La seguridad jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala.** Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. 2009

MUÑOZ, Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** S.e. Guatemala. Infoconsult Editores, 2005.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 10. ed, Buenos Aires, Argentina. Ed. Heliasta S.R.L, 1976.

PACAY ÁLVAREZ, Diana. Ocurso. **Remedio contra la arbitrariedad registral.** Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar. 2015

PAZ ALVAREZ, Roberto. **Negocio jurídico mercantil, II parte.** Guatemala, Ed. Imprenta Aries, 2000.



SANDOVAL DE AQUECHE, María Elisa. **Elementos fundamentales en el estudio del derecho de obligaciones.** Guatemala: Unidad de capacitación institucional del Organismo Judicial, 2001.

VASQUEZ CASTRO, Sebastián. **Análisis de la protección al principio de prioridad en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad.** Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar. 2007

<https://www.rgp.org.gt/web/registro/historia> (consultada el 02/09/2019)

### **Legislación:**

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

**Código Civil de Guatemala.** Decreto Ley 106. Jefe del Gobierno de la República. 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala.** Decreto Ley 107. Jefe del Gobierno de la República. 1964.

**Código Municipal,** Decreto 12-2002. Congreso de la República de Guatemala. 2002.

**Ley del Organismo Judicial,** Decreto 2-89. Congreso de la República de Guatemala. 1989.

**Acuerdo Gubernativo 30-2005,** de los Registros de la Propiedad

**Acuerdo Gubernativo 325-2005,** Arancel de los Registros de la Propiedad.