

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

**INOBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE VALIDEZ EN LOS  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS, PRODUCE FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA**

**SANDRA LETICIA PRADO ESCOBAR**

**GUATEMALA, MARZO DE 2020**

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

**INOBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE VALIDEZ EN LOS  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS, PRODUCE FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**SANDRA LETICIA PRADO ESCOBAR**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Y los títulos profesionales de**

**ABOGADA Y NOTARIA**

**Guatemala, marzo de 2020**

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras  
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González  
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia  
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

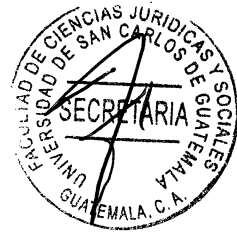
**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Eddy Aguilar Muñoz  
Vocal: Licda. Raquel Eleonora García Recinos  
Secretaria: Licda. Cristina Elizabeth Gómez

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Marvin Vinicio Hernández Hernández  
Vocal: Lic. Morey Enevil Zuleta García  
Secretaria: Licda. Ninfa Lidia Cruz Oliva

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



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

Atentamente pase al (a) Profesional, MYNOR RAFAEL PRADO JACINTO  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
SANDRA LETICIA PRADO ESCOBAR, con carné 200021715,  
 intitulado INOBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE VALIDEZ EN LOS INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS, PRODUCE FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA.

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 éste 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 05 / 02 / 2019.

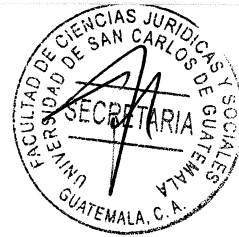
f)

**Mynor Rafael Prado Jacinto**  
 Licenciado  
 Abogado y Notario



# BUFETE JURÌDICO

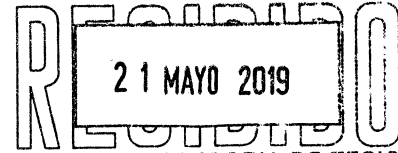
Lic. Mynor Rafael Prado Jacinto  
Abogado y Notario  
9ª calle 9-55, zona 1  
Tel. 5484-9895



Guatemala, 02 de abril de 2019

Licenciado  
Fredy Orellana Martínez  
Jefe de Unidad de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES



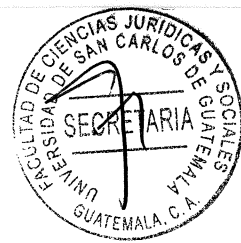
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: \_\_\_\_\_  
Firma: S. Orellana

En cumplimiento del nombramiento emitido el día 15 de mayo de 2018, de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad, en el que se me faculta para que como asesor realizara recomendaciones y modificaciones, así como para emitir mi opinión con respecto al contenido del trabajo de investigación de la bachiller **SANDRA LETICIA PRADO ESCOBAR**, intitulado **“INOBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE VALIDEZ EN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS PRODUCE FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA”**, respetuosamente me permito informar a usted lo siguiente:

1. He revisado detenidamente el trabajo de tesis presentado, al cual he realizado observaciones y correcciones, mismas que fueron atendidas y realizadas por la bachiller en el tiempo requerido.
2. Con respecto al contenido científico y técnico del trabajo de investigación, el cual se centra en la inobservancia de los requisitos esenciales de validez en los instrumentos públicos produce falta de seguridad jurídica”, en mi opinión a través del mismo se realiza un aporte de conocimiento muy importante para ser aplicado a través de su elaboración.
3. La metodología y técnica de investigación permitieron la correcta investigación y redacción del estudio, facilitando el análisis de la información.
4. La redacción utilizada es adecuada y de fácil comprensión, permitiendo al lector entender a profundidad el tema y diferenciar ambos conceptos para su correcta aplicación en el trabajo diario y quienes laboran en la rama del derecho notarial.
5. El mismo realiza una contribución científica, ya que clarifica que es muy importante observar y aplicar los requisitos que son esenciales en los instrumentos públicos para su correcta aceptación.

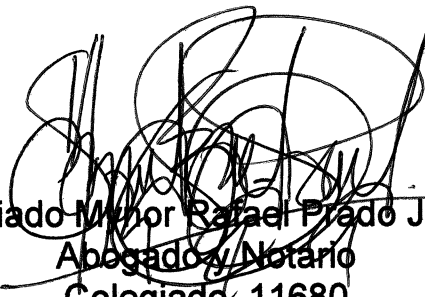
Licenciado  
Mynor Rafael Prado Jacinto  
Abogado y Notario



6. La conclusión discursiva, es acertada en relación al objeto de investigación, permitiendo recomendar las adecuaciones necesarias para la correcta aplicación de los términos requisitos esenciales de validez.
7. La bibliografía utilizada es adecuada y abundante, permitiendo identificar el esfuerzo que se realizó para la recopilación del material bibliográfico empleado en la redacción del informe final.
8. En tal sentido y atendiendo a lo anteriormente expuesto, me permito informarle que a través del presente dictamen apruebo la tesis presentada por la bachiller **SANDRA LETICIA PRADO ESCOBAR**.
9. Así mismo, hago de su conocimiento que el trabajo de tesis que he tenido a bien asesorar, cumple con los requisitos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual le otorgo mi plena aprobación.

Finalmente, declaro expresamente que no soy pariente de la bachiller asesorada dentro de los grados de ley.

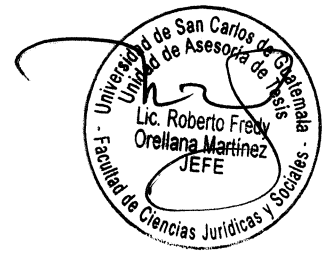
Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada, me suscribo de Usted atentamente.

  
Licenciado Mynor Rafael Prado Jacinto  
Abogado y Notario  
Colegiado 11680

Licenciado  
Mynor Rafael Prado Jacinto  
Abogado y Notario



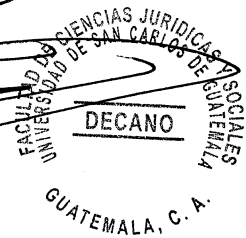
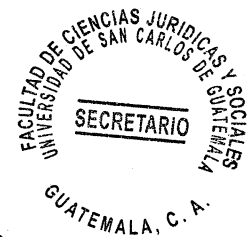
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala

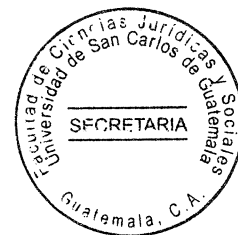


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 30 de enero de 2020.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante SANDRA LETICIA PRADO ESCOBAR, titulado INOBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE VALIDEZ EN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS, PRODUCE FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA. 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.



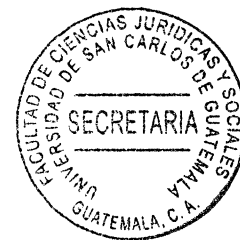


## DEDICATORIA

- A DIOS:** Bendito Padre Todopoderoso, a él sea la honra y toda la gloria y a quién debo mi vida, mi familia y este humilde triunfo, gracias Padre Celestial por permitirme culminar esta hermosa carrera.
- A MIS PADRES:** Oscar Prado Pineda y Francisca Escobar Avendaño, quienes me enseñaron con su ejemplo y amor para siempre ser una persona honorable con valores, en su memoria y hacia el cielo dedico este triunfo.
- A MI ESPOSO:** Fredy Noel Contreras Franco, por ser el amor de mi vida, quién es un pilar muy importante en mi ser, por ser mi inspiración, por haberme acompañado y apoyado en toda mi carrera, gracias flaquito.
- A MI HIJA:** Francis Leticia Contreras Prado por ser mi inspiración en todos los ámbitos de mi vida y acompañarme a seguir adelante cada vez que me sentí cansada y agotada, gracias beba hermosa porque cada vez que te necesite ahí estabas siempre incondicionalmente.
- A MIS HERMANOS:** Carlos Humberto, Oscar René, Vilma Rosana y José Raúl (QEP), por su cariño y apoyo en toda mi carrera.
- A MI FAMILIA:** En general por el cariño que les tengo y siempre los llevo en mi corazón.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, *alma mater*, a quien debo este humilde triunfo y a quien representaré con orgullo.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme preparado en la humanidad y académicamente en las ciencias jurídicas y sociales.



## PRESENTACIÓN



Se realizó una investigación científica de carácter cualitativa, desde el punto de vista del derecho notariado, puesto que es la rama que regula todo lo referente a la actividad del Notario, principios y seguridad jurídica de los instrumentos públicos y la forma de inscripción de los instrumentos públicos.

Dentro de las causas más comunes que produce la ineficacia del negocio jurídico, se logró establecer que la nulidad absoluta, llamada también radical o ab-initio es una de esas causas y se produce cuando le faltan al negocio jurídico uno, alguno o todos sus elementos esenciales enumerados en el Artículo 1251 del Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, al indicar: El negocio jurídico requiere para que sea válido: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

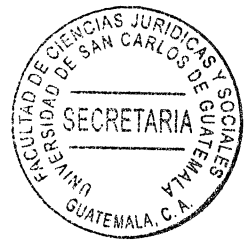
El objeto de la tesis fue demostrar la inobservancia de los requisitos al momento de la celebración del instrumento público, conllevando diversas responsabilidades para el ejercicio de la profesión del notario, por lo que da margen para que alguna de las partes demande la nulidad del instrumento público. Las personas de estudio el ejercicio del Notario, la manifestación de voluntad de las partes.

El aporte académico de la tesis dio a conocer que es importante cumplir con los requisitos tanto de forma como de fondo en la suscripción del instrumento público, ya que su incumplimiento con lleva responsabilidades para el Notario, por no cumplir plenamente con la manifestación de voluntad de las partes.

## HIPÓTESIS



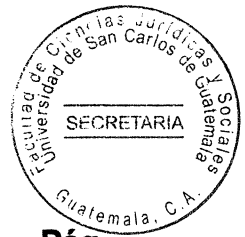
La inobservancia de los requisitos esenciales de validez en los instrumentos públicos, produce falta de seguridad jurídica, puesto que ocasiona la nulidad de dicho instrumento, perjudicando a las partes.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Luego del análisis investigativo, se constató que el notario no está ejerciendo la función notarial en base a la técnica formal y legal establecida en la legislación guatemalteca que se encuentra regulado en el Código Civil Guatemalteco en los Artículos 1251 y 1517, pues es su obligación actuar con técnica jurídica para darle el valor formal, validez y seguridad jurídica al negocio jurídico. Dentro de las formas o mecanismos para evitar la ineficacia del negocio jurídico se requiere que el notario, cumpla con la observancia de los requisitos establecidos en las leyes vigentes en Guatemala, para evitar la ineficacia del negocio jurídico.

Para la comprobación de la hipótesis se utilizaron los métodos: documental y los métodos investigativos fueron los siguientes: analítico, sintético, inductivo y deductivo, que permitieron la comprobación de la hipótesis, toda vez que se logró determinar con ayuda de la información doctrinaria y legislativa, que se vulnera los derechos de las partes al momento que el Notario no cumple con los requisitos esenciales para la validez de los instrumentos públicos, dando lugar a que alguna de las partes demanden la nulidad del instrumento público y poder exigir los daños y perjuicios que se les ocasionaron.



## ÍNDICE

**Pág.**

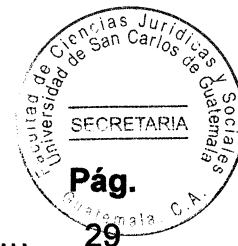
Introducción..... i

### CAPÍTULO I

1.	El derecho registral.....	1
1.1.	Antecedentes históricos .....	2
1.1.1	La <i>mancipatio</i> .....	2
1.1.2	La <i>in jure cesio</i> .....	3
1.1.3	Solemnidad ante el <i>thinx</i> .....	3
1.2.	Publicidad registral.....	4
1.3.	Clasificación de la publicidad registral.....	4
1.4.	Sistemas registrales.....	4
1.4.1.	Según la forma.....	5
1.4.2.	Según la eficacia.....	6
1.4.3.	Sistema Alemán.....	6
1.4.4.	Sistema suizo.....	7
1.4.5.	Sistema australiano.....	8
1.4.6.	Sistema francés.....	8
1.5.	Principios organizativos del derecho registral.....	9
1.6.	Seguridad jurídica notarial.....	14
1.6.1.	Naturaleza jurídica.....	15
1.6.2.	Concepto de seguridad jurídica notarial.....	15

### CAPÍTULO II

2.	Guía de calificación registral.....	17
2.1.	Definición y naturaleza jurídica.....	26
2.2.	Importancia .....	28



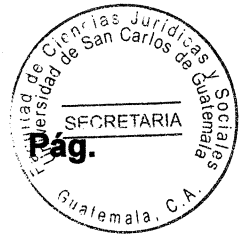
2.3. Efectos .....	29
--------------------	----

### CAPÍTULO III

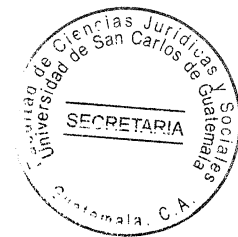
3. El negocio jurídico .....	31
3.1. Antecedentes .....	31
3.2. Definición .....	34
3.3. Estructura .....	35
3.4. Características .....	35
3.5. Presupuestos .....	36
3.6. Componentes que integran el negocio jurídico.....	38
3.7. El negocio jurídico regulación en el Código Civil.....	38
3.8. Definición de contrato.....	40
3.9. Naturaleza jurídica del contrato.....	41

### CAPÍTULO IV

4. Ineficacia de validez de los instrumentos públicos.....	43
4.1. Ineficacia e invalidez del contrato.....	44
4.2. Modalidades de invalidez del negocio jurídico.....	45
4.3. Inexistencia en la validez del negocio jurídico.....	47
4.4. Nulidad absoluta del negocio jurídico.....	49
4.5. Nulidad relativa del negocio jurídico.....	55
4.6. Responsabilidad del notario en la nulidad de los negocios jurídicos.....	56
4.7. Ética profesional del notario.....	57
4.8. Responsabilidad civil del notario guatemalteco.....	58
4.9. Impugnación del instrumento público.....	60
4.10. Cumplimiento de la responsabilidad civil del notario.....	61



<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>65</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>67</b>



## INTRODUCCIÓN

La inobservancia de los requisitos esenciales de validez en los instrumentos públicos, produce falta de seguridad jurídica, por lo que el Código Civil guatemalteco, no ofrece una definición concreta del negocio jurídico bilateral, únicamente en el Artículo 1251, establece los requisitos de validez e indica que el negocio jurídico requiere para ser válido: capacidad legal del sujeto que declara la voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

Se analiza también lo referente al contrato como una herramienta jurídica cuya finalidad es proteger intereses económicos y sociales, el acuerdo celebrado entre las partes se formaliza en un contrato, este es un acto jurídico el cual consiste en la declaración de la voluntad de los contratantes y tiene como finalidad inmediata servir de regulador de la relación que se crea, otorga a cada una de las partes en sus derechos e imponiéndoles obligaciones. En la legislación guatemalteca el contrato se encuentra regulado en el Código Civil, en el Artículo 1517 que establece: Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

La hipótesis que se trabajó fue determinar la inobservancia de los requisitos esenciales de validez en los instrumentos públicos, produce falta de seguridad jurídica, por lo que existe un amplio marco jurídico en el registrador en el que deberá basar la actividad que realiza, debiendo tener siempre presente, además, los principios en que se inspira el derecho notarial y el derecho registral.

El objetivo principal de esta investigación consistió en analizar jurídica y doctrinariamente si la inobservancia de los requisitos esenciales de validez en los instrumentos públicos, produce falta de seguridad jurídica, efectivamente se constató que es necesario que el notario observe y aplique correctamente los requisitos esenciales en el instrumento público y el Registro de la Propiedad capacite constantemente en la función esencial a los registradores para que estos puedan unificar criterios en cuanto a la correcta



**aplicación del principio de seguridad jurídica para darle total validez a los instrumentos públicos.**

La tesis se desarrolló en cuatro capítulos. En el capítulo primero, el derecho registral, antecedentes históricos, publicidad, clasificación, sistemas registrales; en el capítulo segundo, la guía de calificación registral, definición y naturaleza jurídica de la calificación registral, importancia, efectos; en el capítulo tercero, se describe el negocio jurídico, antecedentes, definición, estructura, características, presupuestos, componentes que lo integran.

Al final en el capítulo cuarto se detalla: La ineficacia de validez de los instrumentos públicos, ineficacia e invalidez del contrato, modalidades de invalidez del negocio jurídico, inexistencia en la validez del negocio jurídico. La técnica utilizada fue la documental y los métodos investigativos fueron los siguientes: analítico, sintético, inductivo y deductivo.





## CAPÍTULO I

### 1. El derecho registral

EL derecho registral se define como: “El conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos”.<sup>1</sup>, “también el derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos de propiedad”..<sup>2</sup>

Por lo anterior, se puede definir al derecho registral como: El conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones en el cual se regula el registro de las propiedades y el control integral y sistemático de las mismas a través de una institución pública denominada Registro General de la Propiedad Inmueble, en el que se lleva el control de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones, desmembraciones, de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales con el objeto de garantizar la propiedad privada en el que tanto una persona individual o jurídica tiene derecho de poseer una cosa ya sea mueble o inmueble.

De usarla según la voluntad del propietario, percibir todos los frutos y disponer de ella, regulando a su vez las relaciones entre personas cuyo fin es la publicidad registral y brindar la seguridad jurídica que se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

---

<sup>1</sup> Pérez Fernández del Castillo, Othon. Pág. 64

<sup>2</sup> Carral y de Teresa, Luis. Derecho notarial y derecho registral. Pág. 212



## 1.1. Antecedentes históricos

En Roma no existió la publicidad registral, debido a que es de creación germánica. Pero si existieron: *La mancipatio*, *La in jure cessio*, *La traditio*, *solemnidad ante el thinx*, y *auffassung*.<sup>3</sup>

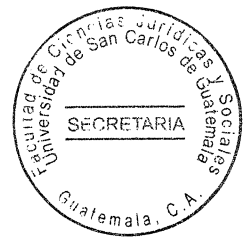
### 1.1.1. La mancipatio

Surge únicamente de la *res mancipi*, no importando si se trataba de bienes inmuebles o de bienes muebles, era una forma de contratación formalista debido a sus frases, los gestos y la actuación de los que intervenían en los actos, estableciendo que las personas no quedaban obligadas.

En la *mancipatio* existía el *mancipio accipiens* quien era el adquirente, y el *mancipio dans* quien era transferente. También existía el *libripens* quien es el agente público y los *testesi classicis* que eran cinco testigos. Los anteriores al momento de celebrar los actos comparecían para que el *mancipio accipiens* pronunciará las palabras rituales *nuncupatio*, al mencionar esta palabra se colocaba la mano sobre la cosa el cual significaba el bien inmueble enajenado, el cual podía consistir en un poco de tierra, luego el *libripens* con una rama de árbol golpeaba la balanza.

---

<sup>3</sup> Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit.



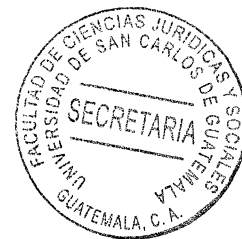
### 1.1.2. La *in jure cessio*

Se usaba únicamente para la *res Mancipi*, ya fuera bienes inmuebles o bienes muebles, este consistía en un juicio fingido que encubría el negocio de transferencia de bienes. Un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

El *in jure cedens* quien era el transferente, es decir el demandado, concurría con el *vindicans* quien era el adquirente, quien era el *vindicante*, es decir el demandante, ante la presencia del magistrado. Con los debidos ritos procesales de la *legis actio sacramenti in rem*, el *in jure cedens* aceptaba la demanda del *vindicante*. El magistrado por la actitud de ambos de la aceptación de la demanda, establecía que la propiedad, era propiedad del *vindicante*. La *mancipatio* y la *in jure cessio* desaparecieron paulatinamente durante la época clásica, y en el cual va naciendo la *traditio*.

### 1.1.3. Solemnidad ante el *thinx*

Esta es una forma solemne de transmisión de los bienes inmuebles. Esta forma se lleva a cabo mediante el ejercicio de ciertos ritos y simbolismos que se realizaban ante la asamblea popular o el consejo comunal y la ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea el *thinxmann*. En este acto el transmitente entregaba al adquirente de manera simbólica ante la asamblea el inmueble, y éste último quedaba investido de la titularidad de la cosa.



## **1.2. Publicidad registral**

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general, es el acceso a la información registral.

## **1.3. Clasificación de la publicidad registral**

- a) **Publicidad registral notificativa:** Notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.
  
- b) **Publicidad registral declarativa:** Da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.
  
- c) **Publicidad registral constitutiva:** Da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

## **1.4. Sistemas registrales**

El sistema registral es "El conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los



asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro".<sup>4</sup>

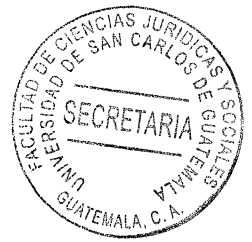
Por lo anterior, se puede definir al sistema registral como: El Conjunto de elementos que integran al derecho registral en sus distintas funciones. Los sistemas registrales son variados, sin embargo, para la presente investigación se establecerá una clasificación de las más importantes para el derecho registral, atendiendo a la creación, funcionamiento y finalidades del mismo.

#### **1.4.1. Según la forma**

- a) Sistema de transcripción: Este sistema se refiere cuando un documento es archivado o se copia literalmente en los libros del registro.
  
- b) Sistema de folio personal: Este sistema establece que en los libros del registro se llevan a cabo las inscripciones por medio de índices de propietarios o de titulares de propiedades.
  
- c) Sistema de folio real: Este sistema explica que el libro al momento de introducir una inscripción se hará por medio de fincas, a la cual a cada una le corresponde un folio y en el mismo se inscriben las anotaciones, limitaciones, gravámenes, transmisiones, desmembraciones que sufra dicha finca.

---

<sup>4</sup> Sanz Fernández, Ángel. Instituciones de derecho hipotecario. Pág. 420



#### **1.4.2. Según la eficacia**

Una vez realizada la inscripción en el registro, surgen determinados efectos que se producen los cuales son:

- a) Efectos de hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, ya que en todos existe el asiento, siendo su característica informativa, al poder ser consultado por cualquier persona.
  
- b) Efectos probatorios: Este efecto establece que de cada inscripción realizada en el registro es un medio privilegiado de prueba. El registro lleva implícito el principio de eficacia por lo que exige la inscripción en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros.

#### **1.4.3. Sistema alemán**

En el sistema alemán rige el sistema de folio real, es decir que cada finca posee su propia hoja siendo esta un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, la hoja tiene tres secciones siendo la primera que contiene las relaciones de propiedad, la segunda contiene las cargas y limitaciones y la tercera contiene las anotaciones, gravámenes y limitaciones. Dentro del procedimiento que se lleva a cabo en el sistema alemán se inicia con la presentación de una solicitud de inscripción, en el cual se anota al momento de presentarla al registro.



La solicitud contiene la declaración unilateral del titular permitiendo se afecte su derecho, y no es necesario que aparezca el consentimiento del beneficiado por la inscripción, por ello la inscripción es el último elemento constitutivo de cualquier modificación real del negocio jurídico. La inscripción tiene una doble eficacia, ya que se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, debido a que la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe quien se convierte en el verdadero titular.

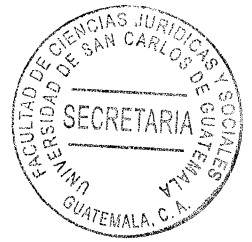
#### **1.4.4. Sistema suizo**

El sistema suizo es un sistema muy parecido al sistema alemán, ya que también lleva el sistema del folio real y es constitutivo. El sistema suizo exige la presentación de un plano oficial para establecer la concordancia con la realidad, a su vez se requiere el consentimiento del propietario de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en su derecho.

Los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el registro da vida. "El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque discrepe de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral)".<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibíd.* Pág. 156



#### **1.4.5. Sistema australiano**

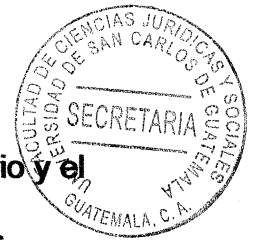
El sistema australiano es conocido también con el nombre de sistema Torrens porque fue creado por Sir Robert Richard Torrens, porque que quiso dar seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. Sir Robert Richard Torrens procuró que todos los títulos fueran directos. A raíz de esto nace la matriculación siendo esta el acceso al registro público, consistía de manera voluntaria y una vez hecha la finca quedaba sometida al sistema registral, y tenía por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación, límites y acreditar el derecho del propietario, creando un título único.

El contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extra registral.

#### **1.4.6. Sistema francés**

El sistema francés establece en sus procedimientos el encuadernar los documentos por orden de entrada y se anotaban en un índice de estricto orden cronológico. También posee un fichero inmobiliario el cual está dividido en un fichero personal y un fichero real, el primero consistía en llevar una ficha por cada propietario de un derecho real y





en el cual se mencionan todos los inmuebles o derechos reales de cada propietario y el segundo en sus fichas contienen las fichas que se llevan en relación con las fincas.

En el sistema francés su objetivo es tener la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. El sistema francés es un registro de publicidad negativa, es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrador conserva su derecho, ya que evita la doble enajenación.

### **1.5. Principios organizativos del derecho registral**

Para determinada rama del derecho es necesaria la existencia de ciertas directrices que puedan orientar, encaminar o conducir y esto se logra a través de los principios establecidos en el derecho registral de los cuales se encuentran los siguientes:

- a) Principio de publicidad: El principio de publicidad es el principio registral por excelencia, ya que es indispensable en la publicidad existente en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que a través de este se revelan la situación jurídica de los inmuebles, debido a que toda persona tiene derecho a consultar las inscripciones y obtener certificaciones del mismo.
  
- b) Principio de inscripción: La inscripción es todo procedimiento que se realiza al quedar asentado un hecho en el Registro de la Propiedad Inmueble, una vez realizada una inscripción adquiere mayor firmeza y protección por la presunción de



exactitud de que son investidos, debido a la fuerza probatoria que le otorga el registro.

- c) Principio de especialidad: Este principio es conocido también con el nombre de principio de determinación, debido a que otorga publicidad registral en donde determina con precisión el bien objeto de los derechos. Las características indispensables de este principio es establecer con exactitud la finca (sistema de folio real) siendo esta la base física de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico, económico y la persona quien es el titular del derecho.
- d) Principio de consentimiento: El principio de consentimiento desarrolla que para que se realice en el registro una inscripción debe basarse esta en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, por lo que debe de fundarse en un acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador.
- e) Principio de tracto sucesivo: Este principio también es conocido como de trato continuo, este principio es de sucesión, de ordenación, siendo un derivado del principio de consentimiento por lo que el titular queda protegido contra todo cambio realizado sin la anuencia del titular.
- f) Principio de rogación: Este es un principio de importancia, debido que establece que el registrador no puede realizar una inscripción de oficio, debido a que necesita que alguna persona efectúe la solicitud.

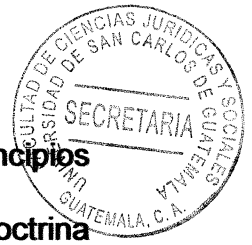


- g) **Principio de legalidad:** Este principio establece el impedimento del ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos. El principio de legalidad presume que todo lo registrado ha sido realizado legalmente y el único medio para establecer dicha legalidad es la realización de exámenes conocidos como la calificación registral.
- h) **Principio de independencia y territorialidad:** El Registro de la Propiedad Inmueble es una institución jurídica de derecho privado que presta un indudable servicio público, en el que sus inscripciones están dotadas de los importantes efectos de los principios registrales aplicados con independencia por el registrador con el ánimo de proteger el tráfico jurídico y contribuir con ello al fortalecimiento del estado de derecho.

Para que el registrador pueda ejercer su actividad de forma independiente debe configurarse como un jurista investido de funciones públicas al mismo tiempo que un profesional del derecho que bajo su responsabilidad controla el tráfico jurídico, asesora y protege a los clientes.

Para que las decisiones de los registradores generen confianza absoluta es necesario que se les doten de las mismas garantías de independencia y autonomía que tienen los Jueces, por lo que es preciso que las inscripciones del registro se practiquen en la circunscripción territorial donde radica el inmueble.

- i) **Principio de igualdad de oportunidades, imparcialidad y calificación en el acceso a la profesión:** El acceso a la profesión de registrador se realizará según el método más



idóneo, que determine el Estado, el cual debe estar fundamentado en los principios de calificación, imparcialidad e igualdad de oportunidad, si bien, según la doctrina más autorizada es la oposición pública.

Al configurarse el Registro de la Propiedad Inmueble como una institución esencialmente jurídica por su procedimiento, contenido y control que ejerce el registrador, es necesaria una completa formación jurídica de éste. La selección y formación de los encargados del sistema se considera un tema clave para su buen funcionamiento, debiéndose designar registradores profesionales como única alternativa para tener una organización registral fuerte, recomendando que sean seleccionados los mismos por un sistema de oposición entre personas con título universitario.

- j) Principios de responsabilidad personal del registrador y estabilidad profesional: Los registradores deberán responder personalmente del inadecuado funcionamiento del registro y de los daños cometidos por errores en el ejercicio de su función, contribuyendo con ello no sólo a incentivar una actuación profesional y responsable de los encargados del registro, sino a evitar al Estado todo tipo de coste en esta materia.
  
- k) Principio de colaboración y subordinación: Debido al carácter transversal que tiene la función registral y sin perjuicio de la actuación independiente del registrador en el ejercicio de su actividad debe, por un lado, prestar su colaboración con otras administraciones en aquellas materias que estén relacionadas con la actividad



registral, y por otro, estar subordinado a las decisiones de sus órganos directivos en la supervisión del cumplimiento de determinados objetivos.

- l) Principio de Fe Pública Registral: Este principio constituye la manifestación más importante del superior principio de presunción de exactitud del registro. La presunción legitimadora de extraordinario valor en el orden procesal, por ser una presunción legal o "*iuris tantum*", no es suficiente, ya que el adquirente está sujeto a una posible impugnación y demostración de la inexactitud registral, con el riesgo de quedar sin efecto la adquisición.

La presunción de exactitud resulta insuficiente para conseguir la seguridad plena en el tráfico jurídico inmobiliarios, por ello, para conseguir protección integral las legislaciones registrales más avanzadas crearon el principio de fe pública registral.

El principio de la fe pública registral enseña que el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley. Este principio beneficia al tercero que al considerar como verdadero el contenido del asiento registral del derecho del cual es titular, es comprendido en su derecho con una presunción *iuris et de iure*, es decir, una presunción del derecho que no admite prueba en contrario.

Para entender la protección absoluta que brinda el principio de fe pública al registro, debe tenerse en cuenta que toda transmisión del dominio, así como todo acto de



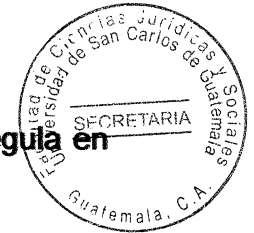
gravamen, exige la existencia de un acto o contrato válido, y la pre-existencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio del enajenante, sin la pre-existencia del derecho, la transmisión es imposible, porque nadie pueda dar lo que no tiene.

La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos, y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente, o tuviere su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro.

#### **1.6. Seguridad jurídica notarial**

La seguridad jurídica notarial surge de la necesidad que la sociedad necesita que se dote de seguridad y certeza jurídica a la voluntad de las partes, ya sea para la constatación de actos y hechos. La seguridad jurídica proporciona al documento autorizado por el notario para otorgar fe pública de la autenticidad a los instrumentos autorizados.

En el derecho notarial se establece un reconocimiento a la validez y autenticidad del documento, elaborado por el notario a lo cual le proporciona seguridad jurídica, y se otorga un reconocimiento a la legitimidad y legalidad de la persona encargada de autorizar el documento el cual ha sido autorizado conforme a una forma ya



preestablecida con apego a la voluntad expresa del requirente y a lo que se regula en las leyes.

### **1.6.1. Naturaleza jurídica**

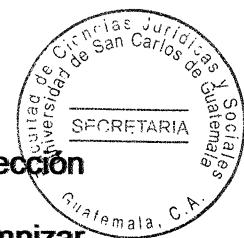
Todos los actos que autoriza el notario son ciertos, entonces existe certeza jurídica, por eso el Artículo 186 del Decreto-Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil estipula que los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba. Un documento notarial da al otorgante o requirente el aval o respaldo legal de que éste contiene su voluntad y que tendrá los efectos jurídicos que se previeron al pedir la intervención del notario, es decir, que del documento se desprende la seguridad jurídica de haber sido elaborado y autorizado conforme ley, si un documento contiene seguridad jurídica el mismo se desprende el pleno convencimiento su veracidad.

### **1.6.2. Concepto de seguridad jurídica notarial**

La seguridad jurídica notarial persigue: "El análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, y otros; el proceso formal, de leyes adjetivas, que es axiomático y que persigue un fin de seguridad".<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Carral y de Teresa, Op. Cit. Pág. 99



También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra. En los países sajones, se sule la seguridad, con seguros para indemnizar económicamente a los interesados.

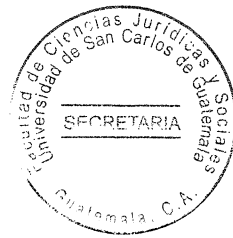
La superioridad del sistema notarial latino es indudable ya que, entre otras cosas, no sólo da seguridad a las operaciones de inmuebles, sino a todas las demás en que el notario puede intervenir y son casi infinitas. Asimismo "La seguridad es una de las finalidades de la función notarial. Al respecto afirma que es la calidad de seguridad y de firmeza que otros llaman certeza, que se da al documento notarial.

Persigue la seguridad, el análisis de competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc. El proceso formal, de leyes subjetivas, que es axiomático y que persigue un fin de seguridad. También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra".<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Muñoz. Op. Cit. Pág. 36





## CAPÍTULO II

### 2. Guía de calificación registral

La calificación consiste en el examen por el registrador de la validez externa e interna del título formal presentado para su registro; externa en cuanto a su forma e interna en cuanto a su fondo, que tiene como efecto, practicar, suspender o denegar el asiento solicitado.

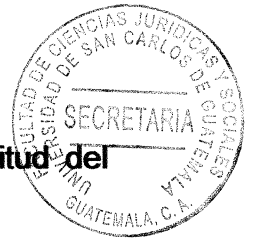
“La calificación es para el registrador una actuación obligatoria personalísima y, por consiguiente, la realiza bajo su responsabilidad y sin poder delegar en otra persona ni suspender su juicio y consultar con sus superiores. No es función judicial, pero se ejerce con independencia semejante y consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídica inmobiliaria. La calificación registral no impide que se entable proceso ante los tribunales, ni prejuzga su resultado”.<sup>8</sup>

Por lo que el registrador realiza, en múltiples aspectos, una función de aplicación del derecho, determinando si, con arreglo a la ley, el acto o contrato cuya inscripción se pretende:

- a) Es válido o no, eficaz o no, anulable, rescindible, etc., ello supone el examen de todos los datos jurídicos del acto que aparecen en la escritura pública: forma,

---

<sup>8</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. Derecho inmobiliario registral. Pág. 353



capacidad de los otorgantes, personalidad y legitimación, posibilidad y licitud del contenido, además de identificar el objeto, etc.

- b) Si el derecho cuya inscripción se pretende a través del acto o contrato es derecho real, o inscribible por otra razón, o no. También a este examen ha de aplicar el Registrador una técnica y unos conocimientos no inferiores a los de un juez. El pronunciamiento del registrador no afecta al acto o contrato en sí, sino a la admisión o no, a los libros del contenido real de tal acto.

Por otra parte, el registrador se pronuncia en cuanto a la admisibilidad del acto o contrato en el Registro desde los libros, en cuanto a la compatibilidad de la situación que se pretende inscribir con las ya registradas: su engarce con el asiento anterior (o asientos anteriores), si la finca se halla ya inmatriculada, o la viabilidad de la inmatriculación que se intenta. Cada registrador, al ejercer esta función es autoridad única que decide por sí y ante sí, si la petición de inscripción de un derecho reúne o no los requisitos precisos para su admisión.

“La calificación no consiste solo en permitir la entrada en el Registro de un título con toda su compañía, sino en seleccionar del título lo que es título (causa de adquisición) y lo que son obligaciones y pactos, y declaraciones y cuantos, que solo tienen valor entre las partes contratantes y que no importan nada al sistema de publicidad. La calificación, en su mejor sentido, consiste en seleccionar entre lo que se consigna en el documento presentado, lo que tenga o pueda tener eficacia real y lo que tenga solo eficacia



obligacional, lo determinante y constitutivo del derecho real y lo que no trascienda de la relación obligatoria inter partes".<sup>9</sup>

La actividad notarial discurre en el ámbito de la creación de actos y contratos que llevan consigo la garantía que les concede el haber sido intervenidos por funcionarios públicos, pero que se circunscriben al ámbito de la prueba. Para su eficacia frente a terceros es necesaria la inscripción y para que ésta pueda verificarse se exige la calificación registral.

Lo que sucede es que mientras la calificación registral es muy amplia en la documentación notarial, es estrecha y concreta en los actos judiciales y administrativos, y puede provocar por su presunción de validez una inscripción de actos nulos o anulables, lo que da lugar a la invalidez del principio de seguridad jurídica.

“La calificación registral y sus consecuencias legales que son al mismo tiempo fundamento de ella, como son las presunciones de exactitud de la legitimación y de la fe pública registral en el cierre registral, el tracto sucesivo y la especialidad, no son meros conceptos abstractos de Derecho Inmobiliario, sino que responden a una realidad que se vive en la práctica y que se refleja en la seguridad jurídica que precisan los ciudadanos, aunque parezca que no se nota porque es el aire en que jurídicamente se vive”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>Lacruz Berdejo. Op. Cit. Pág. 355

<sup>10</sup> García García, J. M. La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. Pág. 34



Por lo que la importancia de la función calificadora del registrador está en consonancia con la importancia de los efectos mismos que la inscripción en el Registro de la Propiedad implica, entre otros efectos que produce la inscripción en cuanto integra el contenido de los registros de la propiedad, con los efectos derivados del principio de legitimación y, sobre todo, los del principio de fe pública registral, para comprobar la trascendencia que ofrece el hecho de que un título pueda o no inscribirse según sea la decisión calificadora del registrador de la propiedad.

La función calificadora del registrador tiene especial importancia en aquellos casos en que una de las partes del contrato redacta de modo unilateral la minuta y ésta se repite en sucesivos contratos, dando lugar a la aparición de los contratos de adhesión y a las condiciones generales de contratación.

Todos los consumidores se adhieren a esa minuta porque no tienen más remedio si quieren conseguir la finalidad que se proponen. Ante una realidad muchas veces distorsionada por el predominio de las entidades dominantes en los negocios, con contratos de adhesión y condiciones generales cada vez más agobiantes para los consumidores, se advierte la necesidad de que el registrador de la propiedad califique todos los documentos extendidos en masa, para evitar que se produzcan desequilibrios en perjuicio de una de las partes del contrato y de los terceros en general.

En Guatemala, el registrador califica la forma y el fondo de los documentos notariales y no está facultado para prejuzgar acerca de la nulidad o validez de los actos y contratos contenidos en los mismos, ya que esta es una labor que corresponde a los jueces

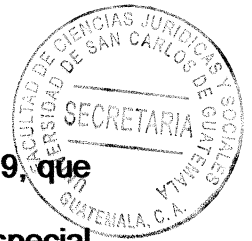


competentes. Los documentos notariales deben constar en escritura pública, salvo las excepciones que permite la propia ley. El registrador verificará que el notario se haya cerciorado que los otorgantes tengan capacidad legal; y estén legitimados para disponer del derecho real que corresponda.

La calificación registral de los documentos notariales se fundamenta en el Artículo 1576 del Código Civil de Guatemala; que establece “los contratos que tengan que inscribirse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”.

El Artículo 1251 del mismo Código que establece que “el negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”; y el Artículo 1301 del mismo cuerpo legal, que establece que “hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas, y por ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia”.

Es necesario señalar en cuanto a los requisitos de validez del negocio jurídico, que el registro no puede determinarlos en forma directa, sino más bien, corresponde al notario que recibe la voluntad de las partes y prepara el título formal inscribible, verificar el cumplimiento de los mismos y el registro, atendiendo la función fedataria del notario, dará publicidad al acto o contrato, con base en el principio de presunción de autenticidad de los documentos presentados para su registro.

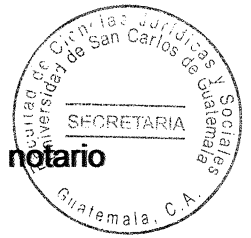


Del Código de Notariado de Guatemala, se pueden citar entre otros, el Artículo 29, **que** contiene los requisitos formales de los instrumentos públicos por lo que reviste especial importancia en el proceso de calificación registral. Este artículo, copiado textualmente establece que “los instrumentos públicos contendrán:

- a) El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.
- b) Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.
- c) La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
- d) La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así o estimare conveniente.
- e) Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.



- f) La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual, de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.
- g) La relación fiel, concisa y clara de acto o contrato. La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
- h) La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que, a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.
- i) La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.
- j) La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.
- k) Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras "ante mí". Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por



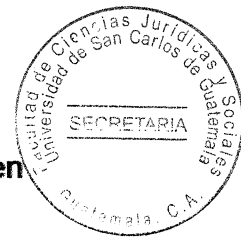
**cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: “Por mí y ante mí”.**

**El Artículo 30 del mismo código, también aplicable en el proceso de calificación registral establece que: “en todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren”**

**El Artículo 31, del Código de Notariado, establece como formalidades esenciales de los instrumentos públicos los siguientes:**

- a) “El lugar y fecha del otorgamiento.**
- b) El nombre y apellido o apellidos de los otorgantes.**
- c) Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro.**
- d) La intervención de intérprete, cuando el otorgante ignore el español.**
- e) La relación del acto o contrato con sus modalidades.**





f) Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión dactilar en algunos casos.”

Otros Artículos del Código de Notariado que deben observarse en el proceso de calificación registral son el 13 y el 14, que se refieren a las formalidades que debe contener el protocolo.

De igual manera, son aplicables los Artículos 46, 47, 48, 49 y 50 del mismo Código, cuando se trate de calificar instrumentos públicos relativos a constitución de sociedades mercantiles; y los Artículos 70, 71 y 72, relativos a los requisitos de los testimonios de los instrumentos públicos.

En cuando a las diligencias voluntarias tramitadas en sede notarial, son aplicables al proceso de calificación registral las disposiciones de la Ley Reguladora de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, especialmente los Artículos: 2, 4 y 6.

La eficiente verificación de los requisitos exigidos por la ley para la validez de los títulos presentados para su inscripción en el Registro de la Propiedad, contribuye a proporcionar seguridad y certeza jurídica a las transacciones inmobiliarias.

En el proceso de calificación, deben observarse los principios de rogación, prioridad; especialidad y tracto sucesivo; toda vez que el registrador, no podría de oficio afectar a ningún titular de derechos reales, sin que el documento judicial haga su ingreso en



forma oportuna y legal al Registro de la Propiedad; y tampoco se puede vulnerar los Artículos 1141 y 1142 del Código Civil, relativos a la prioridad o preferencia de los documentos ingresados primero en tiempo al registro; ni alterarse ese encadenamiento o conexión jurídica lógica racional, que debe existir entre una y otra inscripción registral.

## **2.1. Definición y naturaleza jurídica de la calificación registral**

La calificación registral es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos.

En el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita a comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado. Dicha calificación conlleva la finalidad de constatar la legalidad del título o documento que se presenta, que su proceso de realización haya sido el correcto y comprobar las capacidades de los otorgantes, antes de inscribirlo en los libros de registro.

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



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

En cuanto al criterio de función judicial, este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa.

“La función calificadora se encomienda al registrador de la propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El registrador de la propiedad no pertenece a la clase de jueces, pues es un funcionario administrativo.”<sup>11</sup>

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

---

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón. Derecho hipotecario. Pág. 45



Por otra parte la actividad administrativa propiamente, según Roca: “constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del Estado”.<sup>12</sup>

## 2.2. Importancia

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

A mayores efectos de la inscripción, debe de existir un mayor rigor en la comprobación de los elementos documentales calificables por el registrador. “La calificación registral ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma.”<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibíd.*

<sup>13</sup> *Ibíd.*



### **2.3. Efectos de la calificación registral**

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

- a) **Calificación positiva y favorable:** El registrador realizará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y la autorizará con su firma.
  
- b) **Calificación negativa o desfavorable** El registrador debe manifestar a los que pretendan la inscripción del título los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción.

La manifestación puede hacerse de forma escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en una hoja aparte. Sin embargo, si se trata de documentos judiciales, debe de realizarse, en una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en los que se funda la negativa.

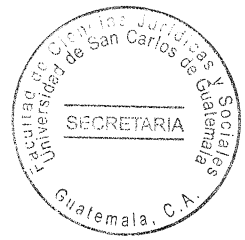


**En esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del registrador, ya que instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe de hacer. El registrador está obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado. En caso de que se suspenda una inscripción registral y los interesados subsanan la falta o defecto atribuido al título, el registrador tiene la obligación de practicar el asiento que corresponda.**

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

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

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



## CAPÍTULO III

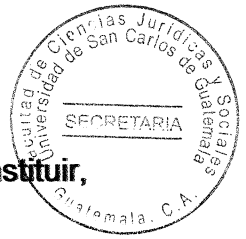
### 3. El negocio jurídico

El negocio jurídico es un acto jurídico constituido por la declaración de voluntad privada o puede estar compuesto por más declaraciones de voluntad y otros elementos, acto que es tutelado por el derecho reconociéndolo como base para la producción de efectos que el mismo derecho ordena para que tengan lugar en congruencia con lo deseado.

#### 3.1. Antecedentes

En Alemania, el término negocio jurídico se debe a la doctrina alemana del siglo XIX, que fue un aporte de Savigny que utilizó como sinónimos los términos de declaración de voluntad y negocio jurídico, realizó un estudio detallado de la problemática del negocio jurídico, e introdujo el sistema de derecho romano actual, además de la categoría de persona jurídica.

Se tenían antecedentes del vocablo *negotium*, en los textos romanos y españoles, el cual era usado en varios sentidos, empleándose la frase negocio jurídico para un tipo especial de actos jurídicos. Integrándose este término y figura básica a la dogmática del derecho privado, en la doctrina alemana austriaca y belga. El término es recogido por el Código Civil de Sajona en 1863, definiéndolo como: “un acto, es un negocio jurídico



cuando la acción de la voluntad se dirige, de acuerdo con las leyes, a **constituir, extinguir o cambiar una relación jurídica**".<sup>14</sup>

Pero con la aparición y desarrollo de los negocios no formales, se incrementó la necesidad de interpretar el negocio para encontrar el verdadero sentido de la voluntad declarada. Sobre esto no existieron reglas fijas y la labor interpretativa dudaba entre dar prioridad a las palabras (verbal) o a la intención (voluntad), con una interpretación literal o subjetiva, respectivamente. Por tanto, serán importantes las palabras empleadas, pero el elemento decisivo será la voluntad; la interpretación objetiva deberá ser complementada decisivamente por la subjetiva.

En el derecho Justiniano, parece predominar la valoración sobre la voluntad de las partes en todo tipo de negocio, se aplica preferentemente una interpretación subjetiva o individual. En Francia tardaron en adoptar el término de negocio jurídico, al igual que en Italia existieron dudas acerca de la utilización de este término.

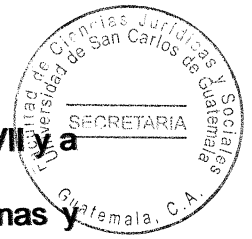
El negocio jurídico, es la potencia creadora y constituye una de las cuestiones primarias del derecho civil, la cual coincide con la norma jurídica, las personas y las cosas, que integran lo que los tratadistas denominan parte general de esta rama jurídica.

El negocio jurídico no ha sido considerado de una manera sustantiva a través de la progresión científica de la doctrina. Se prescinde de antecedentes remotos, donde pudieran encontrarse presunciones certeras de una consideración especial del negocio

---

<sup>14</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. El negocio jurídico. Pág. 36





jurídico, lo cierto es que la figura se va delimitando únicamente a fines del siglo XVII y a principios del siglo XVIII, donde se trata de definir junto al concepto de personas y cosas el del acto jurídico, diferenciándose posteriormente los negocios.

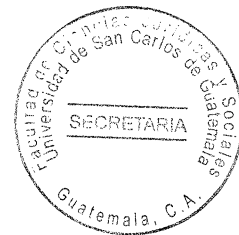
“La verdadera configuración jurídica de la tesis del negocio jurídico viene del movimiento de los pandectistas alemanes y de ellos se extendió rápidamente a las escuelas italianas y francesas”.<sup>15</sup>

En el Código Civil en la exposición de motivos, refiere que distintos países utilizaban el término de acto jurídico y negocio jurídico, indica que modernamente es utilizado negocio jurídico. “En la actualidad es ya corriente la frase negocio jurídico, introducida por los traductores de libros italianos y alemanes. Valverde adoptó dicha frase, fundándose en ser la que emplean los pandectistas y civilistas más autorizadas del mundo jurídico y no prestarse a equívocos, como sucede con la de acto jurídico que tanto significa la operación jurídica como el escrito o instrumento destinado a constatarla”.<sup>16</sup>

De lo anterior, se refleja en el Código Civil guatemalteco, en el Libro V, denominado del derecho de obligaciones en el título I, denominado del negocio jurídico, emplea el término, iniciando con el Artículo 1251, que indica los requisitos que el negocio jurídico requiere para su validez.

<sup>15</sup> Puig, Federico. Compendio de derecho civil. Pág. 590

<sup>16</sup> Salazar O. Federico. Código Civil con exposición de motivos. Pág. 96



### **3.2. Definición**

El negocio jurídico es una acepción bien simple, es una declaración de voluntades que crea efectos jurídicos entre los que intervienen. Y cita la legislación civil guatemalteca, indica que en el libro V, en su primera parte, título I, denominado "Del negocio jurídico", regula en el Artículo 1251 que el negocio jurídico requiere para su validez de tres elementos:

- a) Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad;
- b) Consentimiento que no adolezca de vicio y
- c) Objeto lícito.

La esencia del negocio jurídico desde el punto de vista social como técnico-jurídico, es la voluntad humana exteriorizada o declarada. El negocio jurídico es un acto jurídico de declaración de voluntad cuyo fin es la consecución de un fin práctico, efecto que se produce como consecuencia de la expresión de voluntad y bajo la tutela del ordenamiento jurídico. De esta definición se consideran fundamentales los siguientes elementos constitutivos:

- a) La voluntad,
- b) La exteriorización de esa voluntad,
- c) La determinación de las consecuencias.



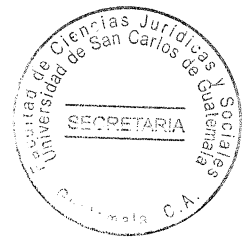
Los negocios jurídicos son los actos lícitos, voluntarios, conscientes y **libres**, constituidos por una o más declaraciones de voluntad, dirigidas de manera deliberada y específica a: crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.

### **3.3. Estructura**

Para establecer la estructura del negocio jurídico se debe establecer los elementos constitutivos, que son la forma y el contenido. La forma es el modo, cómo es el negocio jurídico, es decir, cómo se presenta frente a los demás en la vida de relación: su figura exterior. El contenido es lo que el negocio es intrínsecamente considerado, un supuesto de hecho interior, que representa conjuntamente, fórmula e idea, palabra y significado; que son términos analizados a través de la interpretación que se le da al mismo negocio.

### **3.4. Características**

- a) Es un acto jurídico, una conducta humana,
- b) Ese acto consiste en una declaración o varias declaraciones de voluntad,
- c) La declaración de voluntad está encaminada a producir un efecto jurídico,
- d) Ese efecto está reconocido por la ley y por el Derecho.



### **3.5. Presupuestos**

Son todos aquellos requisitos de validez, que el ordenamiento jurídico establece para que determinados actos jurídicos que tienen la calidad de negocios jurídicos, puedan nacer a la vida jurídica, sin estos sería imposible que un acto sea válido. Con relación a lo establecido por la legislación guatemalteca, conviene hacer una explicación acerca de los presupuestos regulados.

- a) Capacidad legal, que es aquella aptitud, que la propia ley da a todas las personas para poder ejercer derechos y cumplir obligaciones por sí mismo, lo cual se encuentra en el Artículo 8 del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual establece:
- Capacidad:** La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley.

De la anterior definición se desprende el hecho que toda persona que se encuentre comprendida en dicha disposición legal, podrá llevar a cabo negocios jurídicos.

- b) Consentimiento que no adolezca de vicio, es el presupuesto más importante en el negocio jurídico, la declaración de voluntad que haga la persona debe ser libre y espontánea sin que medien aquellas circunstancias en la que la ley establece que existen vicios en la declaración de voluntad. Se debe entender que las voluntades no se manifiestan simultáneamente, si no que una de las partes dirige a otra una



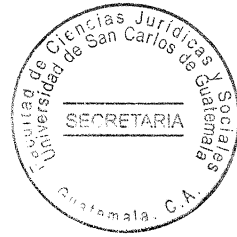
oferta, para aceptarla o rechazarla, si la acepta el consentimiento es perfecto y queda formado.

- c) Objeto lícito, al momento que una persona capaz y que libremente manifieste su voluntad, es requisito que la negociación que se lleve a cabo sea lícita, se entiende que no pueden negociarse mercancías que no son permitidas por la ley, también se entiende que podría negociarse algo que pueda ser determinable o por lo menos posible.

El objeto de las obligaciones no es más que el comportamiento o la prestación debida por una parte del contrato a la otra parte. Para que ese objeto no perturbe la validez de los negocios jurídicos debe ser posible físicamente, es decir, no puede ir en contra de las leyes de la naturaleza, además debe estar determinado y debe ser lícito.

En caso de no ser posible físicamente o de no estar determinado, lo que se tendrá es una indeterminación del objeto que generará la inexistencia del negocio. Un objeto es ilícito cuando es una contravención del derecho público y de la nación.

El objeto del negocio jurídico debe ser lícito: crear, modificar, regular o extinguir obligaciones, y el objeto de las prestaciones que se obligan deben ser posibles física y jurídicamente, es decir que la obligación de dar, hacer o no hacer deben ser posibles, así como el objeto de ellas: bienes, servicios o abstenciones.



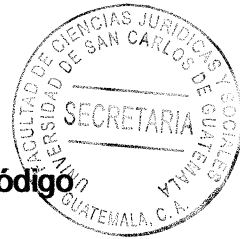
### **3.6. Componentes que integran el negocio jurídico**

- a) Es un acto jurídico, que es el género próximo del negocio jurídico.
  
- b) Que ese acto esté integrado por una o varias declaraciones de voluntad privadas; lo cual supone: 1º. Que la voluntad tiene que estar declarada, la voluntad no tendría valor si no se exterioriza con una declaración. 2º. La voluntad puede ser única o múltiple; y a su vez privada. 3º. La declaración de voluntad deberá provocar consecuencias jurídicas. 4º. El efecto jurídico deberá estar reconocido y protegido por el ordenamiento jurídico. 5º. Deberán de llenarse los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico.

### **3.7. El negocio jurídico regulación en el Código Civil**

El negocio jurídico se encuentra en todas las relaciones, actos que realiza el hombre, por el hecho de ser una declaración de voluntad, que tiene por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o eliminar derechos.

La noción de negocio jurídico aparece contenida en el Código Civil guatemalteco, debido a la influencia de la doctrina alemana, configurándose a partir de la existencia de instituciones que aparecen en el ordenamiento jurídico, es así como se destaca que el negocio jurídico exige la presencia de una declaración de voluntad que se exterioriza y que se dirige a ordenar unas determinadas relaciones, para la constitución de las



obligaciones, o ya sea para modificar o extinguir las existentes. Sin embargo, el Código Civil, no ofrece una definición concreta si no que en el Artículo 1251, establece los requisitos de validez:

El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. Requisitos Esenciales:

1. Que la voluntad exista, 2. Que no haya defectos que vicien o distorsionen la voluntad: la voluntad se encuentra viciada en los casos de dolo, error y violencia; y se distorsiona en caso de simulación, 3. Licitud en el objeto, que la materia del negocio sea conforme a la ley, 4. Licitud en la causa.

Las limitaciones que establece el Código Civil, para la celebración del negocio jurídico son:

- a) Cuando falte totalmente la capacidad del sujeto que declaran su voluntad.
- b) Cuando el objeto del negocio jurídico fuere contrario al orden público o a las normas prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia.

Los negocios jurídicos son las declaraciones de voluntad, unilaterales o bilaterales, lícitas conscientes y libres, que crean, modifican, transmiten o extinguen obligaciones. El negocio jurídico debe reunir los requisitos esenciales para que sea eficaz y surta los efectos jurídicos.



En el Código Civil con exposición de motivos, indica: “La falta de alguno de los elementos que integren el negocio jurídico ocasiona su inexistencia o nulidad absoluta; pero los vicios del consentimiento únicamente dan lugar a su nulidad relativa, la cual puede desaparecer y quedar válido aquél si la parte interesada no demanda la nulidad dentro del término de la prescripción”.<sup>17</sup>

### **3.8. Definición de contrato**

Es una institución jurídica que abarca los contratos mercantiles, laborales y administrativos. Antiguamente se consideraba que el contrato sólo se dirigía a crear una obligación, pero ha evolucionado constantemente, ya que también modifica, transmite o extingue una obligación. “Es el negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo pleno, consciente y libre de voluntades de dos o más personas particulares iguales ante la ley, que fundado en una causa lícita produce efectos jurídicos idóneos para crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones de naturaleza patrimonial”.<sup>18</sup>

El “contrato es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley; es una doble manifestación de voluntad: la de los contratantes que se ponen de acuerdo”.<sup>19</sup>

Por lo que todo contrato es un negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo de dos o más personas del que resultan derechos y obligaciones, de carácter patrimonial o

---

<sup>17</sup> Salazar O. Op. Cit.

<sup>18</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. Obligaciones y negocios jurídicos civiles (Parte General). Pág.183

<sup>19</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones civiles. Pág. 27





económico- jurídico. La declaración de voluntad es lo que constituye el fondo esencial del negocio jurídico.

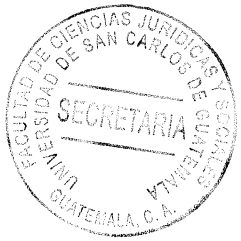
El contrato como acto jurídico: es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación del supuesto jurídico produce una consecuencia de derecho.

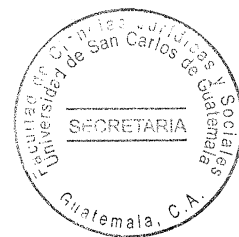
### **3.9. Naturaleza jurídica del contrato**

Cualquiera sea la posición que se adopte en cuanto al alcance del concepto de contrato, éste siempre se presenta como una especie dentro del género de los actos jurídicos bilaterales entre vivos.

En el derecho romano decían que el contrato es el acuerdo de voluntad que requería una forma especial o de la entrega de una cosa. El derecho moderno se preocupó sobre la materia que recaía el contrato.

El derecho francés dice que cuando el acuerdo recae sobre la creación de obligaciones habrá contrato. La doctrina establece que todo acuerdo que produzca un efecto jurídico es contrato. La teoría ecléctica dice que es todo aquello que contenga consecuencias jurídicas patrimoniales, ésta teoría es la que adopta el Código Civil.





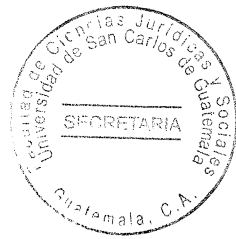
## **CAPÍTULO IV**

### **4. Ineficacia de validez de los instrumentos públicos**

Se califica de eficaz el negocio cuando, por reunir todos los requisitos exigidos por la ley, es apto para producir los efectos que le correspondan según la regla negocial, formada ésta por la declaración de voluntad y complementada por las reglas jurídicas aplicables.

Debido a la diversidad de terminología para explicar este tema, resulta difícil definir la ineficacia, la cual indica que las diferentes modalidades o casos enumerados por la doctrina y el Código Civil guatemalteco, las obligaciones provenientes de los contratos no llegan a nacer o no obstante luego de nacidas son eliminadas por la voluntad de los contratantes o por la ley, por no cumplir con las exigencias de todo negocio jurídico o contrato.

El negocio jurídico es ineficaz cuando carece totalmente de efectos o consecuencias que normalmente deberían haberse producido en virtud de la celebración del negocio, la ineficacia es una sanción que se impone como consecuencia de la infracción de los preceptos contenidos en la norma jurídica, es por ello que cuando se celebra un negocio jurídico sin cumplir con los requisitos esenciales puede ser objeto de nulidad, porque se está violentando con lo establecido en la norma, por lo que no puede nacer a la vida jurídica dicho negocio jurídico, o bien cualquiera de las partes que se sienta que se le vulneraron sus derechos puede demandar la nulidad del negocio.



#### **4.1. Ineficacia e invalidez del contrato**

Las distinciones entre ineficacia e invalidez del negocio jurídico radica en que la ineficacia, en sentido amplio, abarca todos los casos en que un negocio jurídico no produce los efectos deseados y comprende también la invalidez y en sentido estricto, se entiende que los negocios jurídicos, aunque reúnan los requisitos exigidos por la ley, no producen efectos jurídicos por cualquier otra razón; la invalidez del negocio jurídico se da cuando alguno de los elementos esenciales falta o contiene un vicio.

Otra distinción consiste en que la invalidez del contrato depende de las siguientes causas: por la adecuación del mismo, por la formación, por el contenido y por las normas que lo regulan. Si no cumple con ellas o las contradice puede ser inválido por lo que, carece de fuerza vinculante para las partes, y pueden ser ineficaces por diversas causas originarias o sobrevenidas, queridas o no por los contratantes.

“En la doctrina española hay autores prestigiosos que utilizan indistintamente los conceptos de ineficacia y de invalidez de los contratos, que identifican ambos conceptos o que consideran irrelevante la distinción. Sin embargo, se piensa que la distinción entre ineficacia e invalidez de los contratos es indispensable en el Derecho español, viene exigida por las normas positivas y es de gran importancia para la interpretación y aplicación”.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Ramírez Baquero, Edgar. *La ineficacia en el negocio jurídico*. Pág. 22



La invalidez hace referencia al contraste del contrato, tal como han confeccionado las partes, con las normas legales que establecen los requisitos para ser tenidos por válidos.

La invalidez del contrato tiene que ver con el reconocimiento por el derecho como regla de autonomía privada, el reconocimiento de la fuerza jurídica vinculante. Si el contrato ha sido válidamente celebrado las partes quedan vinculadas por él.

Si el contrato no se ajusta a las previsiones legales el ordenamiento no lo reconoce como tal y las partes no quedan vinculadas. Los contratos inválidos son ineficaces o presentan anomalías en su eficacia, pero en cambio hay contratos ineficaces que no producen sus efectos normales, que son plenamente válidos vinculantes y obligatorios para las partes.

#### **4.2. Modalidades de invalidez del negocio jurídico**

Las modalidades de invalidez de los contratos habitualmente tenidas en cuenta por la doctrina y la jurisprudencia española son la nulidad de pleno derecho y la anulabilidad. Se cree que el criterio fundamental de la distinción es el distinto mecanismo para hacer valer la invalidez. La anulabilidad sólo puede hacerla valer el sujeto protegido por la norma típicamente, el contratante incapaz o que sufrió el vicio de consentimiento, que puede también convalidar el contrato mediante la confirmación. "Ningún contrato es "inválido" en abstracto, sino necesariamente nulo o anulable.



El Derecho no regula, de manera general, la situación de invalidez. Las modalidades de la invalidez no son categorías lógicas que puedan descubrirse o contribuirse exclusivamente con razonamientos de este tipo, sino, ante todo, la regulación o reglamentación que el legislador ha dictado para tratar diferentes casos grupos de casos de contratos que infringen de algún modo de ley<sup>21</sup>.

Son regulaciones de derecho positivo, que varían de un ordenamiento a otro y que en el ordenamiento guatemalteco están muy influenciadas por la tradición histórica, desde el Derecho Romano, y dirigidas a conseguir resultados prácticos.

Acto inexistente es aquel que no ha podido formarse en razón de la ausencia de un elemento esencial para que exista, le falta algo fundamental alguna cosa que es, si se puede decir, de definición. Por ello no nace a la vida jurídica, carece de existencia ante los ojos de la ley, es una apariencia sin realidad. Acto inexistente es aquel que carece de valor jurídico pretendido por las partes interesadas, a causa de haberse omitido algún requisito esencial para su formación.

El problema de esta teoría reside en la distinción entre la inexistencia y la nulidad, sostiene que no debe ser abandonada la distinción entre nulidad absoluta y nulidad relativa y afirma: la nulidad absoluta reposa sobre la violación de una regla de orden público, priva el acto de todo efecto, puede invocarse por cualquier interesado, no es susceptible de desaparecer no por confirmación ni por prescripción.

---

<sup>21</sup> Delgado Echeverría, Jesús. Parra, Lucán, Ma. Ángeles. Las nulidades de los contratos. Pág. 15



**La imposibilidad del contrato:** cuando se habla de imposibilidad de un contrato significa la falta de efectos del mismo respecto a terceros; referido este concepto a la ineficacia contractual, implica que las consecuencias de ésta última no se podrán hacer valer frente a quien no ha sido parte en el contrato de que se trata.

Lo dicho tiene importancia cuando, como consecuencia de la ineficacia, se quieren recuperar los bienes que han sido transmitidos con base en tal contrato, y que se encuentra en poder de una u otra persona que no ha sido parte, o cuando un tercero ha celebrado un contrato con una de las partes con base en el contrato que ahora se declara ineficaz.

#### **4.3. Inexistencia en la validez del negocio jurídico**

Es la que se produce cuando le falta al negocio jurídico uno, algunos o todos de los elementos esenciales, es decir que el negocio no llegó realmente a formarse jurídicamente. En el Código Civil guatemalteco, en el Artículo 1251, establece que el negocio jurídico requiere para que sea válido:

- a) Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad,
- b) Consentimiento que no adolezca de vicios y
- c) Objeto lícito



El Artículo 1301 establece que hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando el objeto sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para que exista.

En los Artículos relacionados se indica que el negocio jurídico puede ser nulo por inexistencia en virtud de que no ha llegado a formarse plenamente, no nace a la vida jurídica, en la norma civil no se menciona esta modalidad de inexistencia por lo que incluye dentro de la modalidad de nulidad absoluta el cual reúne todos los presupuestos para ser declarado nulo por falta de requisitos esenciales para la existencia.

Dentro de la naturaleza jurídica de la inexistencia, la doctrina regula dos puntos de vista: 1. Considera que en el acto inexistente no hay voluntad de obligarse. Falta la voluntad real, es pura apariencia. 2. Considera el acto inexistente como un acto nulo, en el que sí existe el consentimiento para provocar el engaño.

Los casos específicos en donde se regula la inexistencia de los actos nulos es en el Código Civil guatemalteco en los siguientes Artículos: 1271 indica en el segundo párrafo “.... No vician el contrato y se tienen por no puestas las condiciones imposibles y las contrarias a las leyes o a las buenas costumbres”; 1285 en la primera parte que indica: “La simulación es absoluta cuando la declaración de voluntad nada tiene de real...”; 1284, indica que la simulación tiene lugar... 2º. Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre ellas; 1286 indica en la primera parte: “La simulación absoluta no produce ningún efecto jurídico.





Se ha presentado a la inexistencia del contrato como una figura diferente a la nulidad absoluta o radical, en el que carece de los requisitos mínimos para ser considerado como tal, el cual impide el reconocimiento como contrato. Se dice que hay inexistencia de un contrato cuando faltan los elementos que supone la naturaleza, de modo que la esencia es precisamente inconcebible, o si se quiere, se halla impedida la identificación del mismo: la imposibilidad de concebir lo debe ser tal, que se deba admitir incluso prescinde de las normas singulares del derecho positivo.

Las similitudes del contrato inexistente y la nulidad radical, consiste en que no genera ningún efecto, así mismo la ausencia de los requisitos esenciales que se requieren para la validez llevaría a la inexistencia del contrato, o la nulidad absoluta por lo que la inexistencia debe ser tratada como parte de la nulidad absoluta en virtud de que son las mismas causas que la motivan.

#### **4.4. Nulidad absoluta del negocio jurídico**

En el Código Civil, vigente, Decreto Ley 106 de Guatemala, la nulidad se encuentra regulada en el Libro V, el derecho de obligaciones. La nulidad se define como: "un acto jurídico es nulo cuando se halla privado de efectos por la ley, aunque realmente haya sido ejecutado y ningún obstáculo natural lo haga inútil. Por tanto, la nulidad supone, esencialmente, que el acto podría producir todos sus efectos, si la ley lo permitiese.



La nulidad absoluta, es aquella que se origina con el nacimiento del acto; cuando el acto va en contra del mandato o de la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es una ley de orden público<sup>22</sup>.

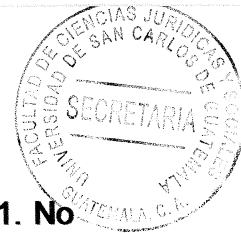
La nulidad absoluta, llamada también radical o *ab-initio*, al igual que la inexistencia es la que se produce cuando le faltan al negocio o acto jurídico uno, alguno o todos sus elementos esenciales enumerados el Artículo 1251 del Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, al indicar que: El negocio jurídico requieren para que sea válido: 1. Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, 2. Consentimiento que no adolezca de vicio y 3. Objeto lícito.

Se reafirma en el Artículo 1301 del Código Civil Guatemalteco, Decreto Ley 106, indica que: Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando el objeto sea: 1. Contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, y 2. Por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para que exista.

Por lo que al estudiar si se cumplen o no todos y cada uno de los elementos o requisitos indicados, sin duda alguna es nulidad absoluta. En el Artículo 1302, del Código Civil, señala: "La nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. Puede también ser alegada por los que tengan interés o por de la Procuraduría General de la Nación".

---

<sup>22</sup> Planiol, Marcel. Tratado elemental del derecho civil patrimonial. Pág. 144



Se atribuyen a la nulidad absoluta o de pleno derecho los caracteres siguientes: 1. No precisa declaración judicial, ni una previa impugnación del contrato ya que opera *ipso iure*, o de pleno derecho, 2. Cuando, de hecho, haya surgido cierta apariencia negocial, podrá ser útil, y aun prácticamente necesario, ante la resistencia de quien sostenga la validez, solicitar la intervención judicial.

Estará legitimado para ello cualquier interesado, haya sido o no parte en el contrato, y aun el causante de la nulidad, incluso podrá apreciarse de oficio por los Tribunales en ciertos casos. La sentencia será meramente declarativa. 3. El contrato nulo no produce efecto alguno. 4. La nulidad es definitiva. La acción para hacerla valer puede ejercitarse en cualquier tiempo, sin que prescriba ni caduque.

La nulidad absoluta, opera de pleno derecho, declara nulo lo que se haya realizado, sin necesidad de intervención judicial; por tanto, no hay que iniciar acción de nulidad; sin embargo, si existieran dificultades sobre la validez del acto, de manera en que se ponga en duda la nulidad, será necesario promover un juicio, en el que el juez se limitará a comprobar si existe o no nulidad y es posible que la nulidad se declare de oficio por los tribunales.

Los caracteres en ausencia de norma legal que definen el régimen de la nulidad o señale las características, la doctrina y la jurisprudencia atiende principalmente a la nulidad por contravención a norma imperativa- señala los siguientes caracteres como más relevantes: a) No precisa declaración judicial, b) Ni una previa impugnación del negocio, ya que opera *ipso iure*, o de pleno derecho.



Deberá apreciarse de oficio por los tribunales en casos en que aparece manifiesta en el acto. La sentencia será meramente declarativa, por ser considerada de orden público, la legitimación para alegar la nulidad es otorgada a todas las personas que tengan interés en hacerlo, incluso a la Procuraduría General de la Nación, según el Decreto 25-97 del Congreso de la República, en el Artículo 1 establece: Salvo en materia penal, procesal penal, penitenciaria y en lo que corresponde a la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad y en la propia Ley Orgánica del Ministerio Público.

En toda norma legal y reglamentaria en que se mencione Ministerio Público, deberá entenderse que se refiere a la Procuraduría General de la Nación”.

El contrato nulo no produce efecto alguno: *Quod nullum est nullum producit effectum*, las cosas deben volver a la situación que tendrían si el contrato nunca se hubiera celebrado, a nulidad es definitiva.

El paso del tiempo no la sana, *quod ab initio vitiosum est non potest tractu temporis convalere*; es decir, la acción para hacerla valer puede ejercitarse en cualquier tiempo, sin que prescriba ni caduque. De otra parte, tampoco es posible la confirmación, ni forma alguna de convalidación o subsanación.

Causas: La nulidad absoluta de un negocio jurídico se decreta respecto de actos que afecten el orden público, cuando los actos sean contrarios a leyes prohibitivas expresas, así como cuando en ellos no concurren o son ausentes, los requisitos esenciales para que exista. Así, un conjunto completo de los casos de nulidad no es de este lugar, ni



tendría utilidad de no ir acompañado de una minuciosa discusión de muchos de ellos.

Entre los principales, se mencionan los siguientes:

- a) Los invalidados directamente por la ley,
- b) Haber traspasado las partes los límites de la autonomía privada, la cual infringe norma imperativa o prohibitiva,
- c) Falta de capacidad de las partes,
- d) Los otorgados por incapaces absolutos,
- e) Los llevados a cabo por personas incapaces de ciertos actos o del modo de ejercerlos,
- f) Los que dependen de autorización judicial, fueran celebrados sin ella,
- g) Los que, dependiendo de autorización del representante necesario, fueran otorgados sin ella,
- h) Los otorgados por personas a quienes el Código prohíbe expresamente la celebración de determinados actos,
- i) Falta de consentimiento,
- j) Los celebrados por personas que hubieren procedido con fraude,
- k) Falta de objeto,
- l) Indeterminación absoluta del objeto,
- m) Ilícitud del objeto,
- n) Falta de causa,
- o) Ilícitud de la causa,
- p) Expresión de una causa falsa,

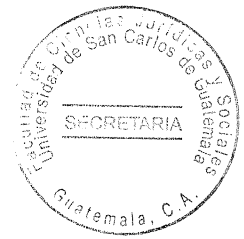


q) Los que dependieren para su validez de la forma instrumental, si resultaren nulos los respectivos instrumentos.

Efectos respecto de las partes: No cumplir, no exigir. La nulidad, da derecho a las personas legitimadas para pretender la declaración, ya sea por medio de la acción o la excepción, una vez declarado nulo el negocio jurídico, se tiene como no ocurridos los efectos que hubiese producido, debe tenerse presente que la sentencia sólo tiene efecto declarativo, ya que la nulidad no deriva de ella sino de la ley, debiéndose regresar las cosas a la condición en la que se encontraban antes de la celebración del mismo.

Efectos respecto de terceros: Los legitimados para el ejercicio de la acción de nulidad, son las partes en el contrato y cualquiera que manifieste un interés legítimo y no existe plazo para ejercitar dicha acción.

La nulidad absoluta constituye el supuesto más grave de ineficacia. Se le conoce también como nulidad de pleno derecho. Los negocios jurídicos nulos, es decir, susceptibles de ser atacados de nulidad absoluta, padecen de un defecto que afecta un interés general, entran en conflicto con el orden público, o inobservan requisitos fundamentales para la existencia. Por ello se estima que la ley no puede reconocerles ningún efecto jurídico.



#### **4.5. Nulidad relativa del negocio jurídico**

Su origen histórico se debe a la *restitutio in integrum* del derecho romano, como remedio procesal del derecho pretorio para privar de efectos considerados inicuos a actos perfectamente válidos según el viejo *ius civile*.

“En el derecho común se distinguió, principalmente, entre los actos nulos y los rescindibles, se incluyen en estos últimos aquellos que, por cualquier causa, pueden ser atacados por determinado sujeto, sin lo cual producen desde luego plenos efectos”.<sup>23</sup>

La nulidad, es pues, aquella situación especial en que se encuentra un negocio jurídico, por cuya virtud puede quedar destruido a consecuencia de una acción de impugnación cuando, no obstante, de haber sido válidamente formado, adolece de un grave defecto constitutivo. A diferencia de la nulidad absoluta, en la que debe predominar la consideración del interés general, la anulabilidad se establece exclusivamente como una medida de protección de los intereses de la parte contratante que ha sido víctima de su inexperiencia o erros, o de violencia o manejos dolosos.

La nulidad relativa recibe el nombre de anulabilidad, es una clase de invalidez dirigida a la protección de los intereses de determinado sujeto, por lo que únicamente una de las partes contratantes, pueda alegarla, y puede optar por convalidar el contrato anulable mediante su confirmación, como lo estipula lo regula el Código Civil.

---

<sup>23</sup> Rocha Ochoa, Cesáreo. Manual de introducción al derecho. Pág. 312



En la norma legal, se encuentran las causas o casos de anulabilidad en el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, según Artículo 1303, indica que el negocio jurídico es anulable:

- a) Por incapacidad relativa de una de las partes o de una de ellas, y
- b) Por vicios del consentimiento.

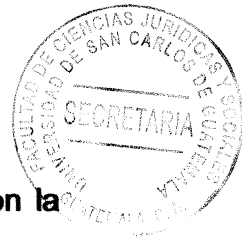
El Artículo 1257 establece: “Es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de: error, de dolo, de simulación o de violencia. La nulidad no puede pedirla o demandarla la parte que hubiera causado el vicio”.

#### **4.6. Responsabilidad del notario en la nulidad de los negocios jurídicos**

El notario es responsable de la actuación profesional que lleva a cabo, sobre todo actualmente en donde impera la mala práctica y la falta de ética. Es conveniente que el notario guatemalteco se encuentre debidamente capacitado, tanto intelectual como moralmente para alcanzar de forma eficaz su función, sin la generación de resultados dañosos; para los particulares como para el mismo.

La responsabilidad del notario, consiste en el conjunto de responsabilidades que dan por resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto; evitando con ello resultados de tipo negativo para la vida del instrumento, por lo que en





su momento no cumplió con ciertos requisitos de fondo o de forma y demandaron la nulidad del mismo.

“Es indudable que la actuación notarial tiene como único objetivo la producción del instrumento público, pero para lograr tal fin; el notario no se concreta a dar fe de que determinados hechos son ciertos.

Desde que es requerida su actuación, desarrolla un complejo de actividades que tienen por objeto canalizar el potencial de energía jurídica que tiene su asiento en la voluntad humana, para que la misma tome cuerpo en un instrumento y se haga fecunda, produciendo a través de éste los efectos legales que fueron queridos por los que se acogieron a su ministerio. Su labor no se contrae simplemente a asegurar la veracidad de los negocios jurídicos en que su intervención es requerida, debido a que va más allá”.<sup>24</sup>

#### **4.7. Ética profesional del notario**

Si en una profesión fallan los principios de ética que deben inspirar las actuaciones de sus miembros, o bien cuando determinados profesionales no se ajustan debidamente a la conducta preestablecida, sin que, por otro lado, les sea llamada la atención por los mismos órganos rectores de la profesión a la cual pertenecen; entonces comienza el desprestigio de la profesión.

---

<sup>24</sup> Quezada Toruño, Fernando José. La informática jurídica y el notariado en Guatemala. Pág. 86



En Guatemala, la ética profesional aplicada al campo del derecho notarial se conoce como ética notarial; siendo la misma fundamental para el diario vivir. En todo momento en los eventos de importancia tanto en el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, como también en el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, se habla de ética, tanto en Congresos Nacionales; como también en eventos específicos.

La ética trata lo relacionado a la moral y a las obligaciones del hombre. Además, es parte de la filosofía y estudia normas de conducta, y lo bueno o lo malo en las actitudes de las personas.

La responsabilidad civil del notario guatemalteco, es aquella cuyo objetivo es la reparación de las consecuencias injustas de una conducta contraria al derecho, que se deriva de una mala e incorrecta actuación profesional, o sea de una responsabilidad culposa, en su más amplio sentido, o bien la reparación de un daño que ha llegado a ser ocasionado sin la existencia de culpa, pero que la norma jurídica vigente en Guatemala, pone a cargo del autor material de este daño; siendo la misma la responsabilidad objetiva.

#### **4.8. Responsabilidad civil del notario guatemalteco**

Para que sea procedente en Guatemala, la nulidad del instrumento público por daños y perjuicios, es fundamental que el mismo haya sido citado y oído en el juicio correspondiente; en lo relativo a la causa que motivo la nulidad. El notario guatemalteco



es el responsable de todos los daños y perjuicios que ocasionen derivados de su mala práctica, generándose con ello la nulidad del instrumento por él autorizados.

El Artículo 1645 del Código Civil vigente en Guatemala regula lo siguiente: “Toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima”.

Lo anterior determina que, al causar un daño o perjuicio, se tiene entonces la obligación de su reparación cuando el mismo se cometa debido a imprudencia o descuido; a excepción de que sea demostrado que dicha culpa es de carácter inexcusable a la víctima.

El Código Civil en el Artículo 1646 señala que: “El responsable de un delito doloso o culposo, está obligado a reparar a la víctima los daños o perjuicios que le haya causado”.

De lo anterior se establece la obligación que tiene el responsable de ocasionar daños y perjuicios, en lo que respecta a la reparación de los mismos; debido al delito doloso o culposo ocasionado.

En el Artículo 1647, el Código Civil regula lo siguiente: “La responsabilidad penal no libera de la responsabilidad civil, a no ser que el juez así lo estimare atendiendo a las circunstancias especiales del caso”.



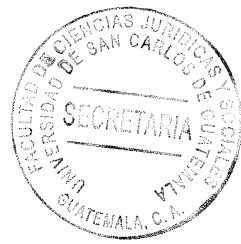
El Artículo antes citado, indica que la responsabilidad penal en ningún momento **libera** la existencia y responsabilidad civil; a excepción de que el juez lo estime debido a circunstancias de tipo especial.

El Artículo 1648 de la citada norma, regula que: “La culpa se presume, pero esta presunción admite prueba en contrario. El perjudicado sólo está obligado a probar el daño o perjuicio sufrido”.

De la lectura del Artículo citado, se señala que la culpa se puede presumir únicamente cuando la presunción pueda admitir prueba en contrario; y el damnificado solamente se encuentra en la obligación de probar el daño o perjuicio ocasionado.

#### **4.9. Impugnación del instrumento público**

A pesar de que el instrumento público o documento público como también se le llama, cuenta con total validez según el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil indica que al regular el mismo da plena prueba, siempre queda a salvo el derecho de las partes de redargüir los instrumentos públicos de nulidad o de falsedad; ello debido a poder en un momento determinado encontrarse la existencia de un documento nulo o un instrumento falso; los cuales sin lugar a dudas carezca de valor.



#### **4.10. Cumplimiento de la responsabilidad civil del notario**

La responsabilidad civil consiste en la base estructural, y como tal, está inserta en todo el vasto campo del derecho, aunque ella se manifiesta y evidencia cuando un sujeto infiere una lesión jurídica a otro; violando la conducta estipulada por las normas pertinentes.

“Hay responsabilidad civil cuando un sujeto actuando antijurídicamente ocasiona un daño a otro, y en función a la atribución que de tal resultado hace la norma al autor, nace la obligación de reparar el daño causado”.<sup>25</sup>

Entre los elementos que integran la responsabilidad civil, se encuentran los siguientes: la acción humana antijurídica, la imputabilidad del acto al sujeto, la culpa u otro factor de atribución; el daño y la relación de causalidad entre el hecho y el daño.

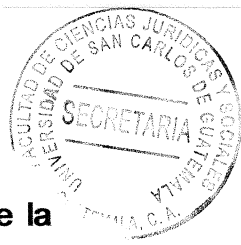
“La acción humana para que existan daños y perjuicios que ocasionen la nulidad del instrumento público, tiene que se una acción ilícita, es decir contraria al ordenamiento jurídico visto en su totalidad para que genere responsabilidad civil; ya que sin antijuricidad de la acción falta el elemento desencadenante”.<sup>26</sup>

La antijuricidad se configura cuando los hechos constitutivos de las motivaciones de separación consisten en acciones violatorias de una norma jurídica expresa en la ley, tal y como ocurre en el caso de la ausencia de capacidad de uno de los contratantes, y en

---

<sup>25</sup> Muñoz, Nery Roberto. El instrumento público y el documento notarial. Pág. 47.

<sup>26</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. El negocio jurídico. Pág. 87



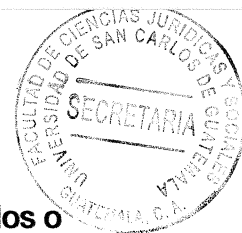
otros, lo que se trata es del ejercicio mal empleado de un derecho emergente de la relación contractual entre el notario y el cliente; tal y como ocurre con el abuso del derecho.

La imputabilidad es un elemento eminentemente subjetivo que consiste en la atribución de la acción ilícita al sujeto activo, o sea al autor del hecho, la que una vez probada, hace nacer la obligación de reparar el daño causado; por la vía emergente de una relación de responsabilidad civil.

La acción humana tiene que ser ilícita, atribuida al sujeto activo y probada, pero también tiene que existir la culpabilidad para que nazca la obligación del resarcimiento.

La culpabilidad implica que la acción es merecedora de un juicio de nulidad por haber sido llevada a cabo con la intención de ocasionar un daño en el cual el dolo es debido a que se ha actuado sin la diligencia correspondiente, es decir con negligencia, impericia; o culpa. En materia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados y derivados de las causales de nulidad del instrumento público, es importante la determinación de la naturaleza jurídica.

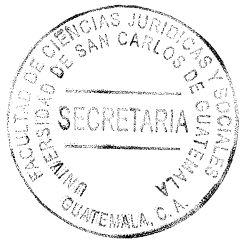
Existe una responsabilidad contractual, debido a que es posible referirse al tema de la responsabilidad contractual debido a que, en el derecho vigente en Guatemala, el servicio profesional del notario es prestado mediante un notario, y al producirse su ruptura o que exista incumplimiento; se está frente a un incumplimiento contractual.



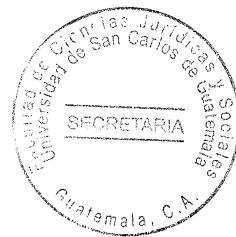
**El Artículo 1517 del Código Civil guatemalteco regula que: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Es evidente, que el requerimiento de los servicios profesionales de un notario se enmarca en la definición legal de que existe declaración de voluntad común.**

**Para que la responsabilidad civil sea de carácter contractual es fundamental que se encuentre la víctima, o sea quien sufrió el daño y también el responsable de haberlo provocado; y ello es lo que ocurre en el caso del faccionamiento de la escritura pública.**

**Debido a las razones expresadas, es indiscutible que la responsabilidad que se deriva de las causales de nulidad del instrumento público; es de naturaleza contractual. La acción de daños y perjuicios es procedente al ser declarada la culpabilidad del notario guatemalteco.**







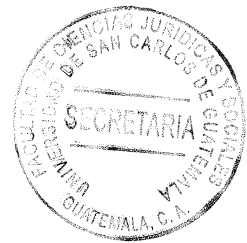
## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

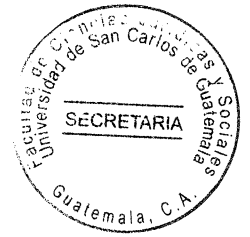
**El negocio jurídico como se ha manifestado son actos jurídicos lícitos, voluntarios, conscientes y libres, constituidos por una o más declaraciones de voluntad, dirigidas de manera deliberada y específica a: crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.**

**En la legislación guatemalteca se encuentra regulado en el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1251, los requisitos esenciales que se requieren para la validez del negocio jurídico como lo son: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.**

**En el Artículo 1517 se establece: Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, por lo que, se establece que, a falta de uno de estos requisitos, surge la ineficacia de los negocios jurídicos y no llegan a nacer o luego de nacidas son eliminadas por la voluntad de los contratantes o por la ley, al no cumplir con las exigencias de todo negocio o contrato.**

**Es importante la responsabilidad del notario ante la ineficacia del negocio jurídico, pues es su obligación actuar con técnica jurídica para darle el valor formal, validez y seguridad jurídica al negocio jurídico. Dentro de las formas o mecanismos para evitar la ineficacia del negocio jurídico se requiere que el notario, cumpla con la observancia de los requisitos establecidos en las leyes vigentes en Guatemala, para evitar la ineficacia del negocio jurídico.**





## BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico**. 6ª ed. Guatemala: colección de monografías hispalense, 2008.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. 5ª ed. México: Editorial Oxford University Press, 2009.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina. Editorial Heliasta, 1976.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 7ª ed. México: Editorial Porrúa. 1983.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Guatemala: Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar, 2004.
- DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús, PARRA LUCÁN, Ma. Ángeles. **Las nulidades de los contratos**. 2ª. ed. España: Editora Dykinson, S.L., 2005.
- GARCIA GARCIA, José Manuel. **La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario**. (s.l.i.) Editorial Arazandi, 2009.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Barcelona, España: Editorial Bosch, 1968.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio de derecho notarial**. 6ª ed. Guatemala: Editorial Llerena, 1998.
- ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. **Derecho civil III, IV, V**. 1ª. ed. Guatemala: Editorial Orellana Alonso y Asociados, 2007.
- OSSORIO Y FLORIT, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L., 1984.
- PUIG, Federico. **Compendio de Derecho civil**. Tomo I, España: Ediciones Nauta, 1966.
- PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon. **Derecho registral, antecedentes y generalidades**. 2ª. ed. México: Universidad Nacional Autónoma de México, 1993.
- PLANIOL, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil patrimonial**. 2ª. ed. Estados Unidos: Editorial, Filiberto Cárdenas, 1991.



QUEZADA TORUÑO, Fernando José. **La informática jurídica y el notariado en Guatemala**. Guatemala: Editorial Instituto de Derecho Guatemalteco, volumen 14, (s.f.).

RAMÍREZ BAQUERO, Edgar. **La ineficacia en el negocio jurídico**. Colombia: Editorial Urosario, 2008.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. **Diccionario de la lengua española**. 19ª. ed. Barcelona, España: 1982.

ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. España: Editorial Bosch, 1951.

ROCHA OCHOA, Cesáreo. **Manual de introducción al derecho**. 1ª. ed. Colombia: Editorial Universidad del Rosario, 2006.

SALAZAR O. Federico. **Código Civil con exposición de motivos**. Guatemala: Editorial Gómez Robles, 1965.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Madrid España: Editorial Reus, 1973.

SALAS, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Costa Rica: Editorial Costa Rica, 1973.

SALAZAR, Gilberto. **Introducción notarial**. Guatemala: Editorial Ediciones Jurídicas Especiales, 2008.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley Número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Decreto Ley Número 107, Enrique Peralta Azurdia Jefe de gobierno de la República de Guatemala, 1963.

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

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

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial en Asuntos de Jurisdicción Voluntaria**. Decreto Número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, 1977.



**Ley de Colegiación Profesional Obligatoria.** Decreto Número 62-91 del Congreso de la República de Guatemala, 1991.

**Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial.** Decreto Número 82-96 del Congreso de la República de Guatemala, 1996.