

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure, likely a saint or scholar, holding a book. The shield is surrounded by a decorative border. The Latin motto "CETERAS ORBIS CONSPICUA CAROLINA ACCADEMIA COACTEMALENSIS INTER" is inscribed around the perimeter of the seal.

**LOS MECANISMOS EFICACES DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN EL
TRASLADO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

JACKELINE SCARLETH CASTELLANOS DE LEÓN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2021

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

**LOS MECANISMOS EFICACES DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN EL
TRASLADO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JACKÉLINE SCARLETH CASTELLANOS DE LEÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, de noviembre 2021

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
TÈCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:

Presidente: Lic. Héctor René Granados Figueroa
Vocal: Licda. Crista Ruíz De Juárez
Secretario: Lic. René Siboney Portillo Cornejo

SEGUNDA FASE:

Presidente: Lic. Raúl Antonio Castillo Hernández
Vocal: Licda. Olga Aracely López
Secretario: Lic. Rudy Genero Cotom Canastuj

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



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 14 de agosto de 2013.

Atentamente pase al (a) Profesional, DIXON DIAZ MENDOZA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
JACKELINE SCARLETH CASTELLANOS DE LEÓN, con carné 200816089,
 intitulado LOS MECANISMOS EFICACES DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN EL TRASLADO DE
DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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



Fecha de recepción 28, 08, 13

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

[Signature]
 LIC. DIXON DIAZ MENDOZA
 ABOGADO Y NOTARIO





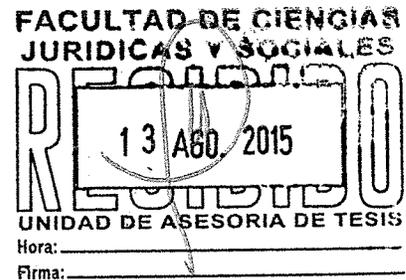
Bufete Jurídico

Lic. Dixon Díaz Mendoza



Guatemala, 05 de Junio del 2015

**SEÑOR
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Dr. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
SU DESPACHO**



Me dirijo a usted con el objeto de informarle que de conformidad con el nombramiento de fecha catorce de agosto de dos mil trece, fui designado por ese despacho, para proceder a la revisión del trabajo de tesis de la estudiante "JACKELINE SCARLETH CASTELLANOS DE LEÓN, que se denomina "LOS MECANISMOS EFICACES DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN EL TRASLADO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES", para lo cual manifiesto lo siguiente:

- A) Que procedí a revisar el trabajo de tesis mencionado anteriormente, en el que se trató de integrar la metodología y técnica necesarias para este tipo de investigaciones, el cual me pareció aceptable, reuniendo todos los requisitos necesarios de forma y fondo que establece la reglamentación interna de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- B) En la actualidad los temas que se refieren a los mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral en el traslado de dominio de bienes inmuebles, es un aspecto que es de vital importancia hoy en día, debido a los actos delictivos que se han realizado en el Registro General de la Propiedad, para despojar de sus propiedades a muchos usuarios, por lo que considero que la aportación de este trabajo es de vital importancia para nuestra sociedad.
- C) Considero que el aporte que debe resaltarse en el presente trabajo, fue que se logró determinar que en la actualidad existen muchas personas que han sido estafadas de sus bienes, pues realizan falsificaciones de firmas de las personas fallecidas, quienes son propietarios de los bienes inmuebles susceptibles de ser trasladados de dominio una vez que sucede la muerte del titular del derecho, generando posibilidades que pueden vulnerar los derechos de terceras personas y ante todo la seguridad jurídica registral, en virtud de que el Registro General de la Propiedad, carece de medios propios para establecer si una persona que ha fallecido, y que tiene bienes en dicho registro, para poder suspenderse cualquier inscripción del bien que está siendo objeto de traspaso.
- D) Así mismo se pudo establecer a través del desarrollo del trabajo de tesis, que en nuestra legislación Guatemalteca, no existen normas jurídicas que regulen una cooperación interinstitucional para la inmovilización de bienes inmuebles por fallecimiento de una persona.



Bufete Jurídico

Lic. Dixon Díaz Mendoza



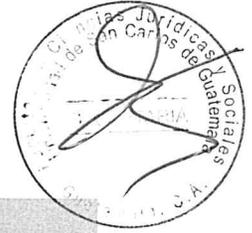
- E) En definitiva, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, el contenido científico y técnico de la tesis es el adecuado, así como también la introducción, márgenes, conclusión discursiva, redacción, metodología, técnicas de investigación y bibliografía utilizadas, se adaptan perfectamente al tema de la tesis, llevándose a cabo las correcciones sugeridas al sustentante, quien no es pariente dentro de los grados de ley con el asesor.
- F) El trabajo de tesis reúne los requisitos reglamentarios establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en ciencias Jurídicas y Sociales y del examen General Público, y por lo tanto procedo a emitir DICTAMEN FAVORABLE, a la bachiller **JACKELINE SCARLETH CASTELLANOS**, para que prosiga con los trámites necesarios para su graduación.

Me suscribo de usted, en forma atenta y respetuosa.

Licenciado DIXON DIAZ MENDOZA

7° Avenida 3-33 zona 9. Oficina 502, Edificio Torre Empresarial
Oficina 502, de esta capital. TEL. 23621618-23621619-23621628
Colegiado 5084.

LIC. DIXON DIAZ MENDOZA
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, 28 de abril de 2021

**JEFE DE UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA**

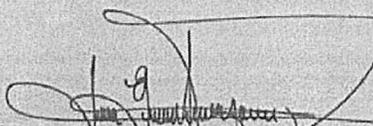
Estimado Jefe:

Por este medio me permito expedir **DICTAMEN EN FORMA FAVORABLE**, respecto de la tesis de **JACKELINE SCARLETH CASTELLANOS DE LEÓN** cuyo título es **"LOS MECANISMOS EFICACES DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN EL TRASLADO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES"**.

La estudiante realizó todos los cambios sugeridos, por lo que a mi criterio, la misma cumple con todos los requisitos establecidos en el Normativo respectivo para que le otorgue la orden de impresión correspondiente.

Atentamente,

ID Y ENSEÑAD A TODOS


Licda. Consuelo Velásquez Reyes
Consejera de Comisión de Estilo



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veintiocho de julio de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante JACKELINE SCARLETH CASTELLANOS DE LEÓN, titulado LOS MECANISMOS EFICACES DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL EN EL TRASLADO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

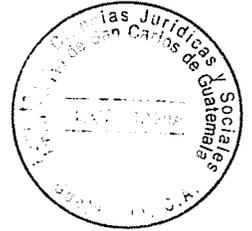
CEHR/JPTR.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
 GUATEMALA, C. A.

SECRETARIA
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 GUATEMALA, C. A.

DECANO
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida y estar conmigo en todo momento dándome las fuerzas necesarias para alcanzar mis metas.
- A MIS PADRES:** Félix Castellanos, por su amor, comprensión y especialmente a mi madre Carmen Amalia de León por su apoyo incondicional, por ser mi guía, mi fortaleza y mi ejemplo de vida.
- A MI ESPOSO:** Selvin Trujillo, por su amor, comprensión y motivación a seguir adelante.
- A MI HIJO:** Matthew Trujillo, por ser mi motivo de lucha e inspiración para seguir adelante.
- A MIS ABUELOS:** José Antonio Castellanos, Carlos de León y María Romero, por su amor, su ejemplo de valentía para afrontar las situaciones difíciles de la vida. Y en especial a Edita Chan Ornelis, por sus cuidados y gran amor.
- A MIS HERMANOS:** Haysha, Fátima de León y Luis José Castellanos, para que este triunfo, les sirva de ejemplo para alcanzar sus metas y que sean personas de éxito.
- A MIS TÍOS:** Maximiliano de León, Jorge de León, José Antonio, Alfredo, Kendel, Erick y Wendil Castellanos por su cariño y ejemplo, porque todos le han aportado a mi vida un sentido especial.
- A MIS CATEDRÁTICOS:** Por compartirme sus conocimientos, experiencia y amor a la profesión.

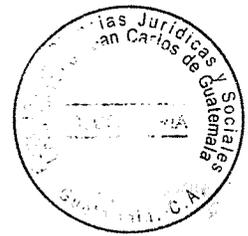


A MIS AMIGOS:

Andrea Morales, Jessica Pocón, Adriana Barillas, Brenda Villatoro, Jenifer Pérez, Glenda Ixcayau, Juan José Monzón, y Gustavo Guillen, por su amistad, cariño y momentos compartidos.

**A LA UNIVERSIDAD
DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA:**

En especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de culminar mi carrera.



PRESENTACIÓN

El trabajo de investigación intitulado: Los mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral en el traslado de dominio de bienes inmuebles, pertenece a la rama del derecho privado, está enfocado a la función que realiza el notario y el procedimiento para registrar el traslado de bienes inmuebles, función que se encuadra dentro del derecho notarial.

Es una investigación de tipo cualitativa, ya que como indica su propia denominación, describe cualidades del fenómeno de inscripción de traslado de dominio de bienes inmuebles, hasta determinar la problemática existente y sus posibles soluciones.

El trabajo antes mencionado, se llevó a cabo a partir de marzo de 2013 a agosto del año 2014; el sujeto de estudio es el Registro General de la Propiedad, en virtud que es allí en donde se registra el traslado de bienes inmuebles. Por su parte el objeto de estudio es el traslado de dominio de los bienes inmuebles, donde se pueden vulnerar los derechos de terceras personas y la seguridad jurídica registral.

El aporte académico es, que se logró establecer que en la legislación guatemalteca se puede observar la carencia de normas jurídicas que regulen la cooperación interinstitucional para la inmovilización de bienes inmuebles por el fallecimiento de una persona, por lo que es necesario implementar dicha normativa.

HIPÓTESIS



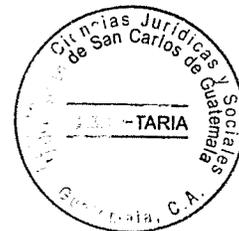
En el ordenamiento jurídico guatemalteco, se encuentra regulada la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles registrados, sustentándose esta para garantizar la seguridad jurídica registral, pero esto es insuficiente para la seguridad general, en virtud de que queda abierta la puerta para realizar traslados de dominio de bienes inmuebles con solo falsificar la firma de una persona fallecida, quien es el titular del derecho, violando el principio del consentimiento unánime otorgado por los contratantes.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Al examinar los principios constitucionales y la normativa vigente en el país, se pudo determinar que, la diversidad de mecanismos de seguridad registral sobre las inscripciones de derechos en el Registro General de la Propiedad, coadyuvan a la función notarial, y por su parte los registros públicos deben actuar en coordinación para verificar las defunciones, e inmovilizar los inmuebles que se pretendan trasladar de dominio, posteriormente al fallecimiento de una persona, esto utilizando los medios tecnológicos para la evolución de la seguridad jurídica, mediante los análisis de nuevos medios de seguridad.

Dentro del desarrollo de la investigación se pudo evidenciar que la hipótesis planteada se valida, utilizando el método deductivo, el cual determina que existe una problemática real dentro del traslado de dominio de bienes inmuebles, para lo cual es necesario implementar métodos innovadores para contrarrestarla.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. El derecho registral.....	1
1.1. Definición de derecho registral.....	3
1.2. Contenido de derecho registral.....	4
1.3. Desarrollo histórico del derecho registral en Guatemala.....	6
1.4. Fuentes del derecho registral.....	8
1.5. Principios del derecho registral.....	9
1.6. Características del derecho registral.....	20
1.7. Sistemas para establecimiento de registros.....	21
1.7.1. Sistema difusivo.....	21
1.7.2. Sistema medio.....	21
1.7.3. Sistema concentrativo.....	21
1.7.4. Sistema de folio real.....	22
1.7.5. Sistema declarativo.....	22
1.8. Finalidad del derecho registral.....	22
1.9. Clases de inscripción.....	23
1.9.1. Inscripción constitutiva.....	24
1.9.2. Inscripción declarativa.....	24

CAPÍTULO II

2. Seguridad jurídica registral.....	25
2.1. Definición de la seguridad jurídica registral.....	27
2.2. Antecedentes de la seguridad jurídica registral.....	30
2.3. Características de la seguridad jurídica registral.....	31



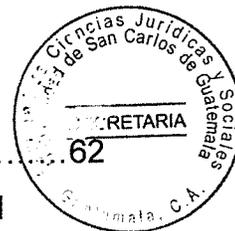
2.4. Desarrollo y funcionamiento de la seguridad jurídica registral en el Estado de Guatemala.....	33
--	----

CAPÍTULO III

3. Definición de los contratos traslativos de dominio.....	37
3.1. Los contratos traslativos de dominio.....	38
3.2. Características de los contratos traslativos de dominio.....	39
3.2.1 Elementos de existencia del contrato.....	41
3.3. Títulos y actos inscribibles.....	42
3.4. Procedimiento registral notarial de los contratos traslativos de dominio.....	47
3.5. El proceso interno de registro en el Registro General de la Propiedad.....	49

CAPÍTULO IV

4. Los mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral en el Traslado de Dominio de bienes inmuebles.....	53
4.1. Mecanismos de seguridad jurídica registral.....	53
4.1.1. La función notarial como mecanismo de protección al régimen de legalidad y la seguridad jurídica registral	53
4.1.2. Mecanismos aplicados al sistema registral por parte del Registro General de la Propiedad.....	56
4.2. Análisis sobre los métodos alternativos de apoyo al notario para hacer constar la presencia de los otorgantes en los contratos traslativos de dominio.....	58
4.3. Propuesta de nuevos métodos eficaces de seguridad jurídica registral previo al traslado de dominio de bienes inmuebles	60
4.3.1. La certificación de negativa de defunción.....	60
4.3.2. Acta de sobrevivencia municipal.....	61



4.3.3. Acreditación del arraigo de los contratantes.....	62
4.3.4. Creación de Plataforma electrónica de verificación de datos entre el Registro General de la Propiedad y el Registro General de la Propiedad.....	63
4.3.5. Utilización de un lector óptico de huella dactilar.....	64
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	66



INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación aporta solución a la problemática que se da en el Registro General de la Propiedad, con motivo de las estafas que se realizan al falsificar las firmas de las personas fallecidas, quienes son propietarios de los bienes inmuebles susceptibles de ser trasladados de dominio, una vez que sucede la muerte del titular del derecho, generando posibilidades que pueden vulnerar los derechos de terceras personas y la seguridad jurídica registral.

La hipótesis de investigación se refiere a que en el ordenamiento jurídico guatemalteco se encuentra regulada la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles registrados, sustentándose esta para garantizar la seguridad jurídica registral, pero esto es insuficiente para la seguridad general, en virtud de que queda abierta la puerta para realizar traslados de dominio de bienes inmuebles con solo falsificar la firma de una persona fallecida, quien es el titular del derecho, violando el principio del consentimiento unánime otorgado por las partes contratantes.

El objetivo general de esta investigación, consiste en resolver el problema de las estafas que se cometen constantemente, dentro del Registro General de la Propiedad, al falsificar las firmas del otorgante vendedor cuando ha fallecido, en la celebración de los contratos traslativos de dominio, determinando los mecanismos eficaces que se deben utilizar.

Por lo que es necesario que se establezcan mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral en el traslado de dominio de bienes inmuebles.

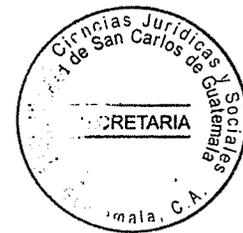
La investigación realizada, contiene cuatro capítulos distribuidos de la siguiente manera: en el primero, se desarrolla como punto neurálgico de la presente, el derecho registral, desde sus antecedentes históricos, sus fuentes y la importancia del mismo; en el segundo, se delimita a realizar un análisis sobre la seguridad jurídica registral así como su desarrollo y funcionamiento en el Estado guatemalteco; por su parte en el



capítulo tercero, se determina el marco jurídico, en el que surgen los contratos traslativos de dominio; en el cuarto, se encuadra la aplicación de la función notarial como protección al régimen de legalidad y la seguridad jurídica registral, involucrando aspectos éticos y morales en el ejercicio de la profesión.

Se aplicaron los siguientes métodos: el deductivo, por el cual se determina que partiendo de las características generales del derecho registral, hasta el punto central de la seguridad jurídica; el método analítico, como un método de desglose de los elementos normativos de la seguridad jurídica registral, para determinar la funcionalidad del mismo y establecer las ventajas y desventajas de su aplicación; y finalmente el método sintético, mediante la unificación de los elementos de la investigación para establecer la forma lógica de ejecución y viabilidad de la existencia de diversos mecanismos funcionales aplicables; en cuanto a la técnica de investigación utilizada fue la de fichaje, registrando de esta manera la información recopilada para su adecuado manejo.

En relación a los mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral, su existencia propicia de un Registro de la Propiedad, seguro, en cuanto a métodos y mecanismos que aseguran las inscripciones sobre los derechos que en el mismo consten.



CAPÍTULO I

1. El derecho registral

El derecho registral, tiene una naturaleza jurídica de carácter privado, esto deviene de la participación directa del sujeto en la realización de actos cuya finalidad refiere realizar las inscripciones pretendidas, la existencia del derecho registral ha sido abordado por diversos autores quienes definen al derecho registral, como el conjunto de normas siempre encaminadas a regular la actividad registral y llevar un orden cronológico de la misma.

El autor Pérez Lasala define: “El derecho registral es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración.”¹ A lo que se refiere Pérez en su definición radica únicamente sobre derechos reales y derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, su ámbito de aplicación en rigurosa extensión se ve aplicable en la mayoría de los registros públicos.

Desde la misma perspectiva el maestro Roca Sastre expone que: “El derecho registral abarca el estudio de los temas relativos a las fincas y su inmatriculación,

¹ Derecho inmobiliario registral. Pág. 7



a los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales, la anotación preventiva, los asientos registrales, la organización de los registros y el proceso de la inscripción.”² Su implicación en la organización de los registros, los procesos y vínculos registrales a través del acto de registro.

Bienvenido Olivier dice que: “El derecho registral tiende a regular las totales relaciones de los inmuebles, tanto en su dominio como en los derechos reales sobre ellos constituidos, ya en su estático o de estructura como en su aspecto dinámico de tráfico y publicidad.”³ Así mismo, insiste este autor en limitar el derecho registral a los derechos reales y los inmuebles, sin tomar en consideración el carácter funcional de las demás instituciones del derecho que pueden ser susceptibles de registro.

Así también el licenciado Nery Muñoz, en su texto introducción al derecho notarial expone: “el derecho registral lo constituye el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones relacionados con las personas”⁴. Este autor trata la manera de enmarcar el objeto del derecho registral en un conjunto de derechos y obligaciones registrables, su punto de partida no se limita únicamente a los derechos reales sobre bienes inmuebles ni a su inscripción o modificación, abarca de manera general las modificaciones y un grupo de variables existentes

²Derecho hipotecario. Pág. 12

³Semanario judicial. Pág. 478.

⁴ Introducción al derecho notarial. Pág. 23



en los registros para la aplicación del derecho registral.

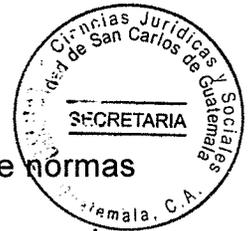
1.1. Definición de derecho registral

Para definir el derecho registral se debe observar lo expresado por Lucia Mendieta quien señala que este es: “La acción de fijar la significación de una palabra o la naturaleza de algo o de una cosa. A ello se llega luego de aprender y conocer la esencia de los fenómenos y procesos, generalizando los aspectos y los caracteres fundamentales de los mismos.”⁵

Los elementos de bilateralidad, exterioridad, heteronimia y coercibilidad de la norma jurídica legislada es vigente cuando, una vez cumplidos todos los requisitos que la ley señala para su validez formal dentro del proceso legislativo, el poder político la resguarda, la judicatura la aplica y los ciudadanos se ajustan a lo estipulado en ella mediante su cumplimiento obligatorio.

Como el derecho registral está integrado por tres clases de normas: normas civiles, que se refieren al objeto de la publicidad registral y los efectos de ésta; normas administrativas, que tienen como finalidad organizar al Registro; y, finalmente, Normas Procesales, que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

⁵ Derecho registral. Pág. 15.



Se debe tomar en consideración que el derecho registral es un conjunto de normas jurídicas, doctrinas, instituciones, principios generales del derecho que regulan aspectos registrables, mediante la utilización de registros públicos que permitan la estructuración de procesos y procedimientos que establezcan seguridad jurídica de los derechos y obligaciones de los individuos y de la sociedad, a través de los Registros Públicos en cualquiera de sus denominaciones, mediante asientos registrales que den certeza jurídica de lo que de ellos conste.

1.2. Contenido de derecho registral

El contenido del derecho registral se puede dividir en un derecho registral formal, refiriéndose a los órganos y al procedimiento; y un derecho registral material, en vista de los efectos que produce al aplicar el ámbito legal de las normas, esto puede limitarse a través de la división entre derecho registral, sustantivo y adjetivo.

Es necesario establecer que el derecho registral formal, comprende al ente u órgano que realiza la toma de razón, es decir a los propios registros. Ello además del procedimiento que se hace para lograr la realización de la inscripción registral.

Mientras que el derecho registral material, se refiere a las consecuencias jurídicas efectos, y productos de la inscripción.

Desde una perspectiva del sistema, se puede categorizar el mismo como una parte



del contenido del derecho registral, toda vez que estos son el conjunto de métodos y procedimientos que se integrarán en un todo, con el objeto de ser contralor de los actos registrables en los registros públicos y como contenido del propio derecho registral se encuentran la inscripción de los actos y contratos derivados de la oposición de terceros a dicha inscripción, de allí la necesidad de la inscripción, ya que sin dicho requisito no se podría hacer valer un derecho frente a terceros.

Es por esta razón que Américo Atilio Cornejo indica que: “El acto jurídico o el contrato no existen si no se celebran en el registro en el cual quedan incorporados; ejemplo, el matrimonio, ya que no existe si no se celebra en el Registro Civil y ante el oficial público competente para actuar en ese registro. La escritura pública no existe si no es autorizada por un escribano público titulado o adscrito a un registro notarial y que actúa en la esfera de su competencia.”⁶

Así mismo, también se puede establecer el registro de documentos por la sola existencia del mismo no debe prejuzgarse su validez o su contenido, ya que su finalidad se limita al registro del mismo para la propia competencia de quien lo requiera.

El registro de derechos es fundamental, desde el punto de vista de la transmisión

⁶Derecho registral, Pág. 8.



de una legítima propiedad. Sin embargo, la existencia de los derechos de posesión, que son derechos no inscribibles por no tener un sustentamiento jurídico, es decir, no han pasado por un procedimiento para que se le reconozca como derecho de propiedad, en algunos casos, como en el de los bienes inmuebles puede ser inscrito.

1.3. Desarrollo histórico del derecho registral en Guatemala

Los antecedentes históricos del derecho registral en Guatemala, son el resultado de los distintos devenires históricos en los que el Estado de Guatemala ha tenido intervención directa en la medida de implementar y regularizar la funcionalidad de los registros del Estado y es que se puede mencionar como aliciente de la historia los principios del Registro General de la Propiedad como hoy se le conoce, pues estos se remontan para el autor Manuel Acosta quien expone: “Luego del despojo de la tierra realizado por los conquistadores a los indios, y de repartírselas en peonías y caballerías, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaban a pie, y las segundas era la tierra entregada a los soldados de a caballo”⁷.

Manuel Acosta, citando a Antonio Rivera Toledo, considera que: “El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó

⁷Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala, Pág. 91



para la elaboración de un anteproyecto de ley hipotecaria al Jurisconsulto Manuel Ubico”.⁸

El autor Alfonso Brañas, señala que: “mediante el Código Civil de 1877 se estableció por primera vez el registro de la propiedad en Guatemala, lo cual sin dudarle fue una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles”⁹.

El autor Alfonso Brañas, “la secularización del registro civil que se llevó a cabo en Europa, específicamente en Francia con el código napoleónico, fue seguida por muchos países, entre ellos Guatemala, que con la emisión del Código civil de 1877, se le instituyó por primera vez como una dependencia estatal, abandonando con ello la órbita laica en que permanecían los archivos concernientes al estado civil de los habitantes de la época.”¹⁰

Según el Dr. Villegas Lara, “El antecedente directo del registro mercantil actual se encuentra en las corporaciones de comerciantes de la edad media. Para tales agrupaciones, una de sus funciones era la de llevar un libro en el que se inscribían los comerciantes pertenecientes a la corporación. En un inicio fue un control de los sujetos que se dedicaban al comercio, luego se constituyó como un órgano administrativo cuya finalidad era registrar sujetos del comercio y darle publicidad

⁸ **Ibíd.** Pág. 92.

⁹ **Manual de derecho civil**, Pág. 252.

¹⁰ **Ibíd.** Pág. 187.



frente a terceros a todo aquello que interesa a la seguridad jurídica”¹¹.

Según Villegas Lara: “Desde principios de la vida independiente se dio la necesidad de un registro público de tal naturaleza y para ello funcionó el consulado de comercio, después un registro a cargo de los jueces de primera instancia, hasta llegar a diluirse en una función que era desempeñada por diversas oficinas del Estado. El registro mercantil de Guatemala, tal como lo conocemos en la actualidad, nació con el Código de comercio vigente”.¹²

Es así como se ha desarrollado del derecho registral, obteniendo una legislación sólida que facilite el control y registro de los negocios jurídicos, aportando así la seguridad jurídica registral necesaria en la realización de las transacciones.

1.4. Fuentes del derecho registral

Al hablar de fuentes del derecho registral se está en un devenir histórico como anteriormente se menciona y es pues que los sistemas registrales, al observar la adecuación de un sistema registral en Guatemala se opta por un sistema similar al Alemán, en los métodos de inscripción los cuales tiene carácter constitutivo del acto de enajenación, se señalan los efectos sustantivos de la inscripción en la legislación, el principio de legitimación y el de fe pública. Es necesario resaltar las

¹¹Derecho mercantil guatemalteco, Pág. 315.

¹²Ibíd. Pág. 317



características el sistema alemán:

- a) Se inspira en el control de libros.
- b) Se lleva el registro de fincas, folio real.

Como lo señala Sebastián Vázquez Castro quien expone: “En cuanto a la influencia del sistema español, también se considerara particularmente, luego de indicar que el pertenece al grupo de sistemas en los que la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del título y el modo, en que se van puntualizando efectos sustantivos, la inscripción se reputa exacta juris et jure, a favor del tercero adquirente.”¹³

En la legislación guatemalteca al igual que en el sistema español, se perfecciona la transmisión del bien inmueble en la inscripción, considerando esta como *juris et jure*, que quiere decir que la inscripción es absoluta, que no admite ni siquiera prueba en contrario.

1.5. Principios del derecho registral

Los principios del derecho registral se encuadran dentro de las acciones

¹³ La protección al principio de prioridad, en suspensiones justificadas, Pág. 72.



registrales y es derivado de ello que se les considera como principios registrables, dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco la funcionalidad de los mismos se ve mermada por la existencia cuantitativa de normas, que regulan los mismos en distintos ámbitos específicos de aplicación, tanto Pérez Fernández del Castillo señala: "Los principios registrales explican el contenido y la función del Registro de la Propiedad, además se encuentran entrelazados unos con otros de tal forma que no existen de manera independiente. Su nombre se deriva de la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro de la Propiedad que sirve como explicación teórica y práctica de la función registral."¹⁴

La diversidad de principios que en materia registral delimitan un sin número de principios, entre los cuales se pueden resaltar los utilizados en el Registro General de la Propiedad los siguientes:

a) Principio de folio real

Este principio se utiliza en el Registro de la Propiedad al abrir, un folio real, para cada finca, una de las fincas que se encuentren inscritas en el registro y se le ha denominado real al ser utilizado para hacer constar los derechos reales, para evitar así la duplicidad de propietarios. En la legislación guatemalteca no existen indicios claros que refieran que es el sistema de folio real el utilizado por el

¹⁴ Óp. Cit. Pág. 75



registro, pero su utilización práctica ha facilitado la aceptación del propio sistema.

b) Principio de especialidad

El autor Pérez Lasala indica: "Este tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Este principio obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito. En la hoja registral destinada a cada finca se concentra su historial jurídico. Esta hoja recibe el nombre de folio real, ya que comprende varios folios que forman un verdadero cuaderno registral."¹⁵ Este principio se encuentra íntimamente ligado al folio real toda vez que su importancia radica en la utilización del mismo no por esto infiere que sea el propio folio real el principio de especialidad.

"El Principio descansa en la finca in matriculada (a cada finca un folio), en el derecho inscrito sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los registros públicos. El hecho de que se aplique este principio, permite clasificar en sistema de folio real o en caso de que no se aplique en sistema de folio personal (a cada operación un folio)".¹⁶

¹⁵ **Óp. Cit.** Pág. 106

¹⁶ **Sistemas, principios registrales y práctica forense** Pág. 41



Este principio también determina la extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, que posea un bien, es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble, para que su reconocimiento sea pleno, es decir su limitación a la designación del sistema registral utilizado, va más allá del mismo puesto que al ser llamado también principio de determinación permite la individualización del bien a través de los rasgos característicos de cada uno.

c) Principio de publicidad

Este es un principio registral por excelencia, puesto que este es el fin supremo de la inscripción, es hacer que toda persona que considere afectado su derecho tenga la facultad de pedir al órgano encargado de los registros constancia de los hechos allí plasmados. Este principio lo encontramos sustentado en la Constitución Política de la República en el Artículo 30 donde en su parte conducente preceptúa “Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen consultar....”.

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público.

Establece un sistema de publicidad que asegura el orden jurídico inmobiliario y garantiza los derechos reales que ahí consten, y así evitar la existencia de



gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

La publicidad puede dividirse en material y formal, por su parte la primera, constituye un conjunto de derechos sustantivos, que de la inscripción se derivan en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido con exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción *juris tantum* y en otras como *jure et de jure*. Mientras que la segunda comprende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro; lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado.

d) Principio de rogación

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

Este principio, de conformidad como lo establece Llarena Castillo quien expone que: “Todo acto por medio del cual un particular solicita a la entidad estatal, por medio de un memorial o primera solicitud la inscripción de un derecho, siendo necesario establecer en esa primera solicitud o memorial de qué derecho se trata,



quién es su titular y bajo qué amparo legal pretende registrarlo”.¹⁷ Este principio indica que la función del registrador queda limitada a la solicitud de los interesados, no pudiendo poner en movimiento el registro público hasta que no exista requerimiento alguno.

e) Principio de fe pública

Principio de autenticidad o fe pública, es la presunción de veracidad de cuanto obra en los registros públicos, los cuales tienen un respaldo total. Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de mantener la seguridad jurídica mediante la protección a los terceros registrales.

El valor de los asientos del Registro es pleno, en cuanto lo que expresan, prevalece sobre la realidad ante el resto de personas.

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

¹⁷Problemática existente en Guatemala por la duplicidad de inscripciones del nombre comercial y/o razón social, Pág. 9



f) Principio de inscripción

Este principio se caracteriza por ser oponible, pues bien lo señala el autor Carral al decir: “Por principio de inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el arte de inscribir. Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos”.¹⁸

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

g) Principio de tracto sucesivo

Según Ramón Roca Sastre el tracto sucesivo es: “Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregistro, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas,

¹⁸Derecho notarial y derecho registral, Pág. 242.



cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”.¹⁹

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

El principio de tracto sucesivo, es de carácter formal, pues tiene como finalidad ordenar los asientos para que estos reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica de los bienes. El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del derecho registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

¹⁹Óp. Cit. Pág. 308



h) Principio de legalidad

Según el autor Ramón Roca: “el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos”.²⁰

De esto se deriva el análisis jurídico que realiza el registrador al documento que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el propio documento y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable para los efectos registrales, evitando que al Registro de la Propiedad tengan acceso documentos nulos o anulables, o derechos que tengan que quedar en definitiva al margen de la protección registral.

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

También así lo dispone el Artículo 1578, que: “la ampliación, ratificación o

²⁰ **Ibíd.** Pág. 239.



modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato”.

Y para finalizar el Artículo 1132, del Código Civil, se refiere que: “todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial”. Sin embargo el papel sellado ya no existe en el medio legal, por lo que por resolución legal del Registro General de la Propiedad, declara que se puede realizar en hojas simples de papel bond, o fotocopia del protocolo en donde conste la escritura pública”, todo ello con la finalidad de cumplir el principio de legalidad.

i) Principio de prioridad

Al respecto de este principio dice Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el registro se antepone con preferencia excluyente o superioridad del rango, a cualquier otro acto registrable, que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.”²¹

Según Fernández del Castillo: “Este principio posee tres criterios normativos, el primero

²¹ **Ibíd.** Pág. 148



asegura que el momento de presentación del título al registro determina la preferencia excluyente o de superioridad de rango del derecho objeto del título presentado. El segundo establece que la prioridad opera como preferencia excluyente implicando el cierre del registro. El tercero señala que el principio de prioridad impone a los registradores la obligación de despachar los títulos relativos a una misma finca por el riguroso orden cronológico de su presentación.”²²

El Código Civil en el Artículo 1141, establece: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro”

Artículo 1142 establece: “Si se presentare el mismo día al registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad”. Teniendo estas reglas de prioridad se aseguran los otros principios en materia registral derivada de la utilización del mismo sistema.

²²Óp. Cit. Pág. 146



1.6. Características del derecho registral

El derecho registral como disciplina jurídica, además de su naturaleza mixta y autónoma contiene las características siguientes:

- a). Es protector, legitimador y preventivo, porque pretende que a través de principios como legalidad, publicidad, seguridad y certeza produzca en las personas la confianza respecto de que sus bienes muebles e inmuebles les pertenece a ellos, con exclusividad y no a terceras personas, busca evitar cualquier conflicto.
- b) Tiende a ser internacional al igual que el derecho mercantil, porque su seguridad jurídica permite la certificación de lo que consta en los registros públicos.
- c) Es regulador, porque a través de un marco normativo que produce efectos ordenados de las formas registrales, hace posible que se cumplan los principios de seguridad y certeza jurídica, además de publicidad y legalidad.
- d) Es sistemático, se considera como sistemático al establecer modelos y procesos de clasificación registral, permitiendo el desarrollo del propio derecho registral a través de sus sistemas funcionales.



1.7. Sistemas para establecimiento de registros

Para determinar el tipo de sistema o de registro establecido es importante hacer notar la existencia de cinco principales sistemas en el mundo, entre los que se pueden mencionar los siguientes:

1.7.1. Sistema difusivo

En este sistema se crean registros en todas las localidades en que existen autoridades locales, bajo la guarda y custodia de los titulares de las municipalidades.

1.7.2. Sistema medio

En el sistema medio, los registros están localizados en las principales ciudades que puedan mantener la necesidad de su existencia.

1.7.3. Sistema concentrativo

Este sistema consiste en reunir en una sola oficina o institución varias jurisdicciones departamentales, bajo la misma organización.



1.7.4. Sistema folio real

Este sistema consiste que cada finca se le abre un folio, en el cual se inscriben el dominio y todos sus cambios, gravámenes, transmisiones relacionados con la finca.

1.7.5. Sistema declarativo

En este sistema la inscripción es declarativa es decir que existe solamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya operado fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro.

1.8. Finalidad del derecho registral

El objeto del derecho registral, es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral, dando efectos a los asientos de los registros, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración, son más o menos concluyentes, según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podrá decirse que todas las legislaciones tienen en común un efecto de hecho, que consiste en informar a toda persona que quiera consultarle, poniendo a su disposición los libros con los asientos



respectivos.

Al respecto el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, preceptúa que los documentos autorizados por notarios, funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de reargüirlos de nulidad.

Por lo que puedo concluir que la finalidad del derecho registral es garantizar y dar firmeza a los actos y contratos, que se encuentran inscritos en los registros públicos, para que los interesados, puedan oponerse a que cualquier persona pretenda inscribir en el registro respectivo, bienes o derechos que ya se encuentren inscritos, y que de alguna forma puedan afectar sus intereses, además que las certificaciones registrales se tengan por verdaderas y hagan plena prueba dentro y fuera de juicio.

1.9 Clases de inscripción

Podemos distinguir dos tipos de inscripción:

- a) Inscripción constitutiva
- b) Inscripción declarativa



1.9.1. Inscripción constitutiva

Esta clase de inscripción constituye un requisito indispensable para que la transferencia o constitución de un derecho real tenga lugar. Gracias a esta clase de inscripción, queda perfeccionada la transmisión o constituido el derecho real.

Ejemplo de esta clase de inscripción es la Hipoteca, pues si esta no es inscrita en el registro correspondiente, aunque hay sido elevada a escritura pública, no existe garantía real.

1.9.2. Inscripción declarativa

Esta clase consiste en publicar un cambio ya ocurrido, independientemente del registro. Para esta clase de inscripción, basta la existencia del título para la transmisión del derecho real.

Reconoce la pre-existencia de los derechos reales, de los que se toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos que establezca la ley

En conclusión se evidencia el papel importante que juega el derecho registral con relación a la función del notario, y lo necesario que es contar con los registros de manera clara, ordenada y sistemática, con el objeto de darle certeza jurídica a la voluntad de las partes, para tenerla como base en futuras consultas.



CAPÍTULO II

2. Seguridad jurídica registral

Después de un análisis de la legislación, teniendo a la seguridad jurídica como punto central que nos ocupa, para referirse a ella es necesario establecer que entre los fines del Estado se pueden mencionar la justicia, el bien común y la seguridad, misma que parte de la idea de más de una seguridad integral del individuo, recae y sopesa sobre el Estado la necesidad de establecer una seguridad jurídica en todos los ámbitos y es por ello que se hace necesario establecer ello como punto de partida.

Antes de analizar la seguridad jurídica, es importante referirse a lo que la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa en el Artículo 2 en el cual se establecen los deberes del Estado: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”, en el entendido que la seguridad jurídica recae sobre el Estado, manifestándose a través de la confianza en la que los individuos dentro del Estado muestran hacia el ordenamiento jurídico, es decir la confianza que se tiene de la legislación y del immaculado cumplimiento de las leyes.

El Estado debe cumplir con esos fines, que son los que le impone la sociedad, y su cumplimiento constituye su razón de ser. Los fines del Estado, si bien no son axiológicos, este hace posible la convivencia del individuo en sociedad, a través de dos



grandes valores axiológicos: la libertad y la tolerancia.

La importancia de la seguridad jurídica radica en la estabilidad del ordenamiento jurídico guatemalteco, que se obtiene con la misma, pero para entender la importancia del mismo es necesario establecer un punto de partida de la seguridad jurídica, siendo este los distintos enfoques teóricos de esta importante institución jurídica y es así que la autora Mayda Gallardo, en relación a la seguridad jurídica expone: "Como casi todos los términos culturales, la seguridad jurídica es un concepto histórico que encontramos en el mundo moderno".²³

El autor Manuel Ossorio, en relación a ello expone que: "Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos."²⁴

La expresión seguridad jurídica se ha perfilado con criterios diversos, pues se refiere en cuanto a seguridad jurídica del ordenamiento jurídico en su conjunto y a cada una de las ramas del derecho en su ámbito de aplicación.

²³La seguridad jurídica desde la perspectiva ius filosófica, Pág. 1

²⁴Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, Pág. 695.



2.1. Definición de la seguridad jurídica registral

Tal como lo versado por los tratadistas del derecho registral, el mismo se enfoca en sus inicios en el derecho inmobiliario y se ha ido desconcentrando en infinidad de ámbitos de aplicación en el que ha sido requerido, siendo una rama especializada del derecho, de tal manera que el tópico de la seguridad jurídica no ha sido la excepción.

El autor Raúl Castellanos expone: "La única manera de que exista seguridad jurídica plena en el ámbito registral, está en la "protección del tráfico inmobiliario", que viene a constituir la máxima expresión del superior principio de seguridad jurídica, al que en España se le designa con el enigmático nombre de tercero hipotecario, y que está contenido en la idea de que , el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que, confiando en lo que el registro público, será mantenido en su adquisición, aunque el transmitente no sea su verdadero dueño."²⁵

Es importante anotar que doctrinariamente se han desarrollado tres mecanismos para garantizar la seguridad jurídica, siendo estos:

- a) Seguridad jurídica penal o represiva;
- b) Seguridad jurídica judicial y;
- c) Seguridad jurídica preventiva de documentación.

²⁵La seguridad jurídica registral, Pág. 1



Tal y como lo señala Elizabeth Amado Ramírez, quien manifiesta en relación a la existencia de una dualidad de ramas respecto a la seguridad jurídica “1) Seguridad estática: protege al titular del derecho de los ataques de terceros, que traten de desconocer su titularidad. Garantiza la seguridad de la tutela de los derechos. 2) La seguridad dinámica: el adquirente de un derecho no puede ver ineficaz su adquisición, en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición. Brinda protección a terceros involucrados en la circulación de la riqueza.”²⁶

Doctrinariamente la llamada seguridad jurídica y seguridad del tráfico responden a la protección del titular de su situación jurídica tutelada, la que no se le podrá privar sin su consentimiento y la segunda refiere en cambio, a la tutela que recibe quien modifica su situación jurídica vinculándose con otros, tomando en consideración información relevante que es conocida.

Se debe indicar que la seguridad de derechos es una denominación más coherente de la seguridad jurídica estática a la primera, en lugar de la traducción de seguridad jurídica toda vez que puede llevar a equívocos. La seguridad jurídica es el género, de esta se desprende a proteger al verdadero propietario o al tercero de buena fe que confía en lo publicitado en registros, la elección de cualquiera de ambas soluciones es jurídica.

²⁶La publicidad registral. Pág. 2.



“La seguridad jurídica es uno de los bienes más preciados que el Estado garantiza. En alguna medida, una de las principales justificaciones de la existencia del Estado ha sido precisamente que, mediante el monopolio de la violencia, asegura la existencia de la sociedad y la paz interior. No sólo esto, sino que la observancia general de las normas jurídicas y mandatos de autoridad, permiten que los individuos se muevan dentro de un marco legal con igual libertad y autonomía y que realicen sus planes de vida. De ahí la pretensión de obligatoriedad inexorable que caracteriza a un ordenamiento jurídico.”²⁷

La seguridad jurídica es uno de los principios que garantiza la tutela del adquirente de un bien, por lo que sus derechos son inviolables, y por lo que el Estado se los garantiza.

La seguridad jurídica registral consiste en que, a través de la inscripción de un acontecimiento, contrato o acto, estos tengan plena validez desde el momento de su anotación, y su pérdida solo podrá darse demostrando que el acto inscrito es falso, contrario al orden público o que adolece de algún vicio.

La seguridad jurídica registral posee una doble función, por un lado, mediante la posibilidad que tiene toda persona de consultar las anotaciones hechas sobre una cosa o acontecimiento, lo cual brinda certeza del estado jurídico sobre lo que se quiere hacer o sobre lo que ya se ha realizado. Una segunda función es dirigida para

²⁷ ¿Seguridad jurídica o legitimidad?; ITAM; Estudios Filosofía – Historia – Letras; http://biblioteca.itam.mx/estudios/estudio/letras22/textos2/sec_5.html.



la persona titular del registro, ya que sus derechos sobre lo que se ha inscrito causan plena prueba.

2.2. Antecedentes de la seguridad jurídica registral

No es sino hasta mediados del Siglo IV en el cual se comienza a percibir la necesidad de seguridad jurídica y es que la protección de sus bienes y derechos se ven afectados cotidianamente, aunque esta seguridad es abordada por cada uno atendiendo a la tendencia filosófica del derecho y política que desarrolla, así como el condicionamiento social que impone la época.

Con el surgimiento del derecho privado en el Siglo XVIII, la garantía de los derechos por parte del Estado genera la necesidad de enmarcar estos derechos en una seguridad jurídica regida por el propio Estado o soberano.

No es hasta la aparición del Estado como forma política, al reclamar, el monopolio de la fuerza y al suprimir, o al menos iniciar la supresión del pluralismo de fuentes del derecho, se convierte progresivamente al derecho en estatal, permitió la consideración del mismo como sistema, es acá donde surge el ordenamiento jurídico como tal como condición indispensable para que se pueda hablar de seguridad jurídica.

No hay sistema que no produzca, por su sola existencia, una cierta seguridad jurídica, ni seguridad jurídica que se pueda concebir al margen del sistema. Se debe tomar en



cuenta que, tanto en el ámbito del derecho público, como seguridad ante el poder y ante su derecho, de los ciudadanos, y del derecho privado, en las relaciones entre particulares en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, se va generando la seguridad jurídica, como un principio o un valor que inspira a todo el ordenamiento jurídico y del que se desprende esa certeza, esa ausencia de temor, esa tranquilidad como reflejo en el individuo de esa situación objetiva.

2.3. Características de la seguridad jurídica registral

Dentro de los valores más importantes en materia registral, se encuentra la seguridad jurídica, al ser la base fundamental para la existencia del derecho registral, como garantía del resguardo y la integridad del derecho que se ostenta al mantener su registro, es en tanto su valor una de las características principales como seguridad registral el valor del mismo es incuantificable, pero como objeto jurídico es la plena validez y veracidad de lo que conste en los registros.

Para la descripción de este enunciado, es importante tomar en cuenta varias posiciones teóricas. La primera y la segunda son las más tradicionales y conciben a la Seguridad jurídica, ya sea como un principio o un fin del derecho registral. Caso contrario sucede con la tercera posición que considera a la seguridad jurídica como un derecho humano.

La doctrina no presenta una uniformidad en cuanto a la determinación de las



características de la Seguridad Registral, sin embargo en la legislación aplicable se pueden establecer las siguientes:

- a) **Pública:** Siendo los registros instituciones de orden público, este principio es de fundamental importancia y así el titular del mismo debe cumplir con lo que la norma regula en cuanto a la publicidad de los registros públicos. Permitir a quien se lo solicite, la consulta de las inscripciones que consten en los libros de registro y de los documentos relacionados con los mismos, que se encuentren archivados. Expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros de registro, así como las certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre los bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

- b) **Legal:** Una vez que ha sido presentado un título para su inscripción y que se ha puesto en marcha el procedimiento registral, el encargado del registro hará un examen en los términos legales. Para analizar si el título es de los que deben inscribirse, si llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley. Este juicio que emite el encargado del registro, acerca de la validez del título y procedencia de su inscripción, es conocido como: calificación registral.

- c) **Legítima:** La presunción *juris tantum* en favor del registro o derecho registrado establece que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad



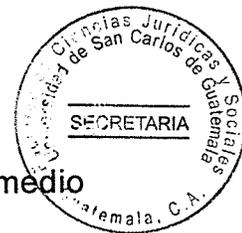
determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho;

- d) **Prioritaria:** la seguridad Registral prioritaria, se refiere en materia registral a la inscripción de un derecho en relación a la preeminencia de un derecho sobre otro en relación de prioridad normada por la legislación.

2.4. Desarrollo y funcionamiento de la seguridad jurídica registral en el Estado de Guatemala

Considerando que la seguridad jurídica registral se ha visto envuelta en la problemática de inseguridad registral que afectando a infinidad de guatemaltecos, el Registro General de la Propiedad con la política de estructuración y desarrollo de una seguridad registral viable creó la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, “cuya visión es la de brindar apoyo técnico y científico en materia de seguridad en la operación registral, contribuyendo de esta forma a garantizar el derecho de propiedad, constitucionalmente establecido”.

La misión principal de esta Dirección se refiere a coadyuvar con los operadores de justicia, con la finalidad de proveer información ágil, verídica y segura, que contribuya a prevenir y erradicar actos delictivos contra la seguridad registral y el derecho de propiedad es decir es un grupo de contingencia de acción inmediata para mejorar la seguridad registral.



Teniendo como objetivo primordial determinar un sistema administrativo por medio del cual el Registro General de la Propiedad brinde información veraz, rápida y segura, de los expedientes sobre actos que puedan ser constitutivos de delito y de detrimento contra la seguridad registral.

La Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, fue dotado de un módulo de atención al usuario, que ha facilitado la realización de expertajes grafológicos y dictámenes técnicos sobre documentos que puedan utilizarse en el mejoramiento de la seguridad.

Cuenta también con un Departamento de Apoyo Técnico, cuya principal atribución es verificar con la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) la numeración de las hojas del papel especial de protocolo que se han distribuidos y a que notarios se les ha dotado con las mismas.

Coadyuvando así a la propia seguridad registral con la detección de documentos de identificación, escrituras, firmas y papel especial para protocolos falsificados, así como la presentación de testimonios compulsados o transcritos que no coinciden con la escritura pública, utilización de papel de protocolo de notarios fallecidos o de otros notarios en su ausencia.

Logrando con ello la funcionalidad y desarrollo de la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, como una unidad

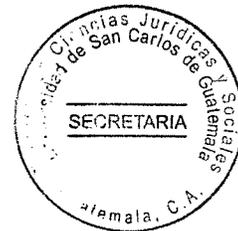


administrativa dependiente de la Secretaría General del Registro General de la Propiedad y así favorecer a la seguridad registral.

Así mismo, se cuenta con mecanismos de control en la utilización de firmas y documentos ingresados por los notarios al archivo el cual inmediatamente envía un mensaje de texto al teléfono del notario, del cual se haya recibido algún expediente de inscripción en el registro general de la propiedad, se puede mencionar también la validación de razones a partir del año 2006 el cual puede realizarse en línea directamente en la página del Registro General de la Propiedad

En conclusión la seguridad jurídica es un principio y una garantía constitucional, que consiste en la confianza y certeza que puede tener todo ciudadano guatemalteco, del resultado que se tiene de la debida observancia de la ley y sus consecuencias, evitando así que las mismas puedan sufrir variaciones de un momento a otro, denotando la importancia de su existencia en todo ámbito de la vida; y más aún en materia registral, en virtud que la misma coadyuva a garantizar la confianza con que deben contar los contratantes, al momento de celebrar un negocio jurídico, misma que es obligación del Estado garantizar, y que se ve materializada, en la libertad que cuenta cada uno de los titulares de un derecho, al poder consultar libremente el estado que guarda cada bien que ha sido objeto de registro y de esa manera poder disponer de los mismos.





CAPÍTULO III

3. Definición de los contratos traslativos de dominio

Es necesario establecer un punto de partida y se inicia con lo que expone Manuel Ossorio sobre el contrato manifestando que: “en una definición jurídica se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a regir sus derechos”²⁸, así mismo expone el mismo autor al hacer referencia que: “el negocio jurídico es “todo acto voluntario y lícito realizado de conformidad con una norma jurídica que tenga por finalidad directa y específica crear, conservar, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones dentro de la esfera del Derecho Privado”²⁹

Si bien es cierto todo contrato es un negocio jurídico, no se puede iniciar simplemente con lo que se conoce como contrato, hay que ahondar en relación al negocio jurídico el cual para Guillermo Cabanellas el negocio jurídico es: “Todo acto o actividad que presenta algún interés, utilidad o importancia para el Derecho y es regulado por sus normas. En realidad, la expresión es una innovación, de importación germánica tal vez, para sustituir al nombre más clásico o “anticuado” para los innovadores de acto jurídico, preferido en Francia.”³⁰

²⁸ **Óp. Cit.** Pág. 167.

²⁹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 619.

³⁰ **Diccionario jurídico elemental de Torres.** Pág. 318.



Para Puig Peña contrato es: “el acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud de la cual las partes dan vida, modifican y extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial”.³¹

Según el Código Civil, Artículo 1517: “hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

En los contratos traslativos de dominio no se transmite únicamente el uso como anteriormente se establece sino se transfiere la potestad del mismo, es decir, se entregan todos los derechos inherentes al objeto del contrato; se transmite la propiedad del bien o titularidad del derecho. Se puede definir como aquel contrato en el que una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y su contraparte quien se obliga a retribuirle por ello un precio cierto y en dinero o en especie.

3.1. Los contratos traslativos de dominio

Para tratar los contratos traslativos de dominio se debe establecer que son los contratos cuya finalidad es la de transmitir a la otra parte contratante alguna cosa, ya sea a título oneroso (compraventa) o a título gratuito (donación).

³¹Compendio del derecho civil español. Tomo III. Pág. 329.



De los contratos de finalidad traslativa, destaca la compraventa tanto en lo jurídico, como en lo económico, en virtud de ser este el contrato tipo, y que la mayoría de nuestros actos cotidianos giran en torno a esta figura. La gran mayoría del intercambio de bienes de nuestra sociedad se efectúa a través de la figura de la compraventa.

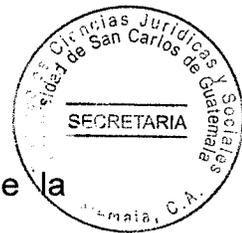
Es entonces que por los contratos traslativos se transfiere un bien ya sea en propiedad o ya sea en posesión. Se pueden dividir en:

Contrato traslativo de dominio: Cuando uno de los contratantes pierde el derecho de propiedad. Dentro de esta clasificación de los contratos encontramos la compra-venta, la permuta, la donación y el mutuo, los cuales serán vistos a detalle posteriormente.

Contrato traslativo de uso: Cuando el derecho de propiedad se mantiene en el propietario, pasan sólo la posesión al contratante. Ejemplo: el arrendamiento. En este tipo de contratos no se transmiten los derechos inherentes al bien, únicamente se permite el uso, goce y disfrute de la misma mediante una retribución justa o sin pago como en el comodato.

3.2. Características de los contratos traslativos de dominio

Los contratos traslativos de dominio tienen las características siguientes:



- a) **Son contratos traslativos de dominio:** Ya que habrá transferencia de la propiedad, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la misma de una cosa o un derecho, y el otro, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.
- b) **Es un contrato principal:** Porque existe y subsiste por sí mismo sin que exista un contrato que le dé surgimiento a la vida jurídica, perdura por el consentimiento de las partes.
- c) **Es un contrato bilateral:** Puesto que produce derechos y obligaciones para ambas partes, se limitan los derechos y obligaciones de manera que ambas partes están obligadas con el otro.
- d) **Oneroso y gratuito:** Ya que otorga provechos y gravámenes recíprocos, con excepción de la donación que puede ser gratuita y onerosa.
- e) **Conmutativo:** En su origen, ya que la cuantía de las prestaciones es cierta, determinada desde la celebración del contrato, cada una de las partes tiene pleno conocimiento de los derechos y obligaciones que han adquirido desde el momento en que perfeccionan el contrato.
- f) **Aleatorio:** Por excepción, ya que en ocasiones las prestaciones no son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato, sino que depende de un



término o condición.

- g) **Consensual:** En oposición a real, en razón de que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del mismo, en cuanto sin la entrega de la cosa o de la propiedad del bien o derecho el consentimiento aún se encuentra a la espera del perfeccionamiento del contrato. En oposición a lo formal, en cuanto el objeto de la compraventa lo constituyen bienes muebles.
- h) **Formal:** Pues si recae sobre bienes registrables debe hacerse ante notario y en escritura pública.
- i) **Instantáneo o de tracto sucesivo:** pues puede producir todos sus efectos al celebrarse el contrato o a través del tiempo.

3.2.1. Elementos de existencia del contrato

- a) **El consentimiento:** el cual puede ser la voluntad de deudor para obligarse, teniendo en cuenta que también el acreedor en algunos contratos se obligan y es entonces en cuanto se desarrolla el concepto a través de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones, este está conformado por los siguientes elementos especiales:



a.1. **La oferta:** como un acto jurídico unilateral mediante el cual un sujeto propone a otro las condiciones de un contrato.

a.2. **La aceptación a través de la declaración unilateral de voluntad:** mediante la cual se expresa la aceptación de la oferta o la negociación de la misma, esto es, la voluntad del deudor para obligarse.

b) **El objeto:** Este puede ser directo del contrato al crear y transmitir derechos y obligaciones; Indirecto del contrato en cual consiste en la cosa o el hecho que el obligado deber dar o ejecutar, es decir un dar, hacer o no hacer; y objeto o cosa, es lo que el obligado debe dar.

En cuanto al objeto debe cumplir con los requisitos esenciales para poder llevarse a cabo el contrato y es que debe existir en la naturaleza, ser susceptible de existir en la naturaleza porque hay que recordar que las cosas futuras, excepto las herencias, son objeto de los contratos, ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y estar dentro del comercio. En cuanto al hecho positivo o negativo, debe ser, posible, lícito.

3.3. Títulos y actos inscribibles

En Guatemala, el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico, por virtud del cual un sujeto deviene titular



de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material). El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características:

- a) Deben de determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen las obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del registro, como por ejemplo los arrendamientos.
- b) Los que contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley.
- c) Los que reúnan las formalidades, tanto de fondo como de forma establecidas por ley.
- d) Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por si mismo o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es decir, que el título debe surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe ser autosuficiente.



Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del Código Civil, en su Artículo 1125, dentro de los cuales encontramos:

- 1) Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3) La posesión que conste el título supletorio legalmente expedido;
- 4) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5) Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales;
- 6) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los



contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por mas de tres años o que se haya anticipado la renta por mas de un año;

- 7) Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras publicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- 8) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión o gravámenes;
- 9) Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10) La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12) La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por lo que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- 13) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria



agrícola o industrial que constituya unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

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

En resumen puedo decir que son títulos inscribibles de conformidad con la legislación vigente en Guatemala los siguientes:

- a) Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario.
- b) Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- c) Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

Son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan:

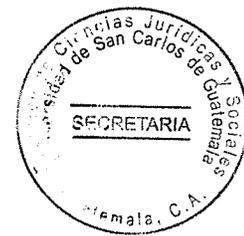
- 1) Negocios jurídicos inter vivos (cesión de derechos) y mortis causa (procesos sucesorios).



- 2) Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra).
- 3) Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
- 4) Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario, en virtud de haber operado la prescripción diez años) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos).
- 5) Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).

3.4. Procedimiento registral notarial de los contratos traslativos de dominio

Para presentar un documento que será objeto de alguna inscripción registral, el notario deberá acudir a la sede central del Registro General de la Propiedad o sus



sedes y presentar:

1. Original del documento a ingresar;
2. Duplicado del documento indicando que se trata del duplicado y de nuevo la firma y sello en original del notario;
3. Boleta de presentación de documento.

Se hace un cálculo estimado de honorarios y se entrega un comprobante, en el que aparece el número que le fue asignado al documento presentado.

Con este número se le podrá dar seguimiento al documento presentado y cuando el mismo esté listo, con este comprobante se podrá retirar. Es importante que para conocer el estado del documento en cualquier momento, se debe acceder a la página Web del Registro. www.rgp.org.gt.

Previo a retirar físicamente el documento, se debe presentar al Registro o sus sedes a visar el recibo que se proporcionó al entregarlo y luego pasar a cajas.

Si al consultar vía Internet o en los kioscos se indica que el documento está listo a devolver, preséntese directamente a caja con una impresión de la pantalla, no siendo necesario visar el recibo.



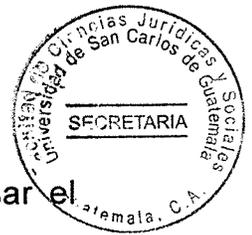
En caso la inscripción del documento haya generado más honorarios que los calculados, se deberá cancelar esta diferencia en el momento de retirarlo.

Si el notario autorizante del documento presentado ha registrado su correo electrónico en el Registro General de la Propiedad, recibirá por esta vía, información sobre la presentación de documentos y aviso cuando los mismos estén listos a devolver.

3.5. El proceso interno de registro en el Registro General de la Propiedad

Los documentos que se presentan para inscripción, anotación o cancelación de derechos reales de los bienes y sus limitaciones, así como de testamentos y donaciones por causa de muerte con motivo de aclaración, se expone el antiguo sistema registral utilizado, en el cual se realizaba la operación registral de la manera siguiente:

- a) Se presenta el documento original y una copia en la ventanilla de recepción de reparto automático y se anota en el libro de entrega de documentos, con su número y se extiende al interesado la contraseña donde consta el número que le correspondió al documento y la suma de dinero que en pago de honorarios anticipó;
- b) Se procede a ordenar los documentos dividiéndolos en bienes muebles o



bienes inmuebles y el operador se encarga de calificarlo es decir revisar el documento verificando a exactitud de todos los datos y que no exista alguna anomalía de los mismos, en esta etapa el documento es aceptado o rechazado;

- c) Estando el documento en poder del operador este lo asienta en el libro diario o de asientos, en un plazo de 24 horas;
- d) La inscripción debe contener un resumen de los datos más importantes del contrato como los nombres y apellidos de los otorgantes, fecha de presentación del título o documento, precio si lo hubiere, fecha de la escritura, nombre del notario que autorizó y la cantidad de los honorarios;
- e) Los asientos deben llevar numeración cardinal y deben estar firmados por el registrador;
- f) Realizado el asiento en el libro diario o de asientos, se pasa al libro mayor en el que en la columna principal del dominio, se hace la inscripción consignando los datos que ordena el Artículo 1131 del Código Civil;
- g) Se realiza una revisión jurídica en el departamento jurídico en donde se unifican los criterios de asesores jurídicos;



- h) Luego los documentos son trasladados a firma electrónica del registrador;
- i) Por último, se procede a la devolución del documento.

Con la implementación de la operación registral electrónica los procedimientos han evolucionado con la finalidad de obtener una seguridad registral prospera y eficiente por lo cual el procedimiento utilizado en las operaciones registrables es el siguiente:

- a) Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al Arancel y se le asigna un número. Junto con el número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, “primero en tiempo, primero en derecho”, dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación;
- b) El documento es escaneado;
- c) Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos en su bandeja, tomar de 1 a 5 documentos que están en fila. Esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quién le corresponderá operar;
- d) El operador califica y trabaja el documento, realizando las operaciones;
- e) El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar para revisar la



operación;

- f) El documento es firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con el dispositivo de huella digital;
- g) Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada;
- h) El duplicado con una copia de la razón, es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.

En conclusión los contratos traslativos de dominio deben cumplir con los requisitos esenciales inherentes a los mismos, con la finalidad de garantizar que se plasme en él únicamente la voluntad de los contratantes a efecto de no caer en ninguna falsedad que pueda traer consecuencias tanto penales como civiles.



CAPÍTULO IV

4. Los mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral en el traslado de dominio de bienes inmuebles

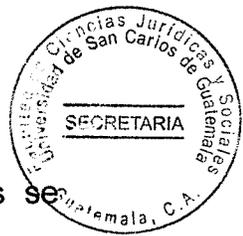
Los mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral en el traslado de dominio de bienes inmuebles, puedo definirlos como el conjunto de elementos, directrices y requisitos que concatenados entre si, permiten el adecuado funcionamiento de la actividad notarial y registral, mismos que permiten que en los contratos traslativos de dominio únicamente se plasme la voluntad de las personas que son jurídicamente capaces de tener derechos y contraer obligaciones.

4.1. Mecanismos de seguridad jurídica registral

Surge con el Estado de Derecho que patentiza un verdadero sistema de legalidad y legitimación teniendo como soporte la Constitución.

4.1.1. La función notarial como mecanismo de protección al régimen de legalidad y la seguridad jurídica registral

La función notarial debe estar ligada íntimamente con la ética profesional del notario y debe determinarse mediante el conjunto de características propias del mismo entre las cuales denotan la honradez, honestidad, buenas costumbres y disciplina.



Como atribuciones de los notarios en el ejercicio de la función notarial estas se convierten en obligaciones, y responsabilidades de su actuación, su organización siendo parte fundamental de su investidura, las reglas importantes que se establecen desde que es nombrado para ejercer su función. Es pues en el profesional del derecho que recae la responsabilidad de dar fe pública en los actos y contratos en que interviene por mandato de ley, orientando su actuar de conformidad con los principios de veracidad, principio de honorabilidad, principio de imparcialidad, principio de diligencia y principio de respeto, y siendo estos el principio de la ética profesional.

El notario en su calidad de profesional se encuentra investido de fe pública por el Estado y tiene a su cargo la obligación de recibir, interpretar, redactar, dar forma legal a la voluntad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante consignación de los mismos en instrumentos jurídicos que celebra.

El ejercicio de la función notarial como protección al régimen de legalidad, recae en la función legitimadora, siendo esta la actividad que el notario obligadamente tiene que realizar y en la cual debe ser extremadamente cuidadoso, consiste en verificar que las partes contratantes sean titulares de los derechos que pretenden, así como verificar que la identidad de las personas y de los datos personales que dicen tener, sean verídicos y cotejables en cualquier momento, es además una obligación el calificar la representación en los casos en que se ejercite.

Al ser la función notarial una función pública, además de un actividad social de



garantía, responde a garantizar los intereses en juego derivados de las propias declaraciones de voluntad, siendo el notario el verificador y regulador de dichas voluntades, es pues a raíz de la reglamentación del ejercicio profesional del notariado.

El que hacer del notario, como se le conoce a la función notarial reviste los hechos y actos en los que este interviene, de veracidad, calificando cada uno de los aspectos concernientes a la esencia del mismo, siendo de esto el legitimador y asegurador de lo que en el instrumento público conste, por su parte la función notarial como mecanismo de seguridad jurídica registral, se encuentra paralelamente ligado, siendo el vínculo material existente entre el derecho notarial y el derecho registral puesto que la autenticidad del registro depende en gran medida de la validación notarial y del ejercicio de una función notarial válida e íntegra, presupone la existencia de mecanismos notariales de seguridad registral previos a la propia actividad del registro.

En cuanto a la aplicabilidad de un régimen de legalidad derivado de la función notarial, es importante hacer ver que el propio régimen de legalidad, se encuentra preexistente a la propia función notarial, esta solo viene a convalidar la actuación de los particulares dentro del mismo, ayudando al mantenimiento de la seguridad jurídica general y registral.



4.1.2. Mecanismos aplicados al sistema registral por parte del Registro General de la Propiedad

En cuanto a los mecanismos aplicados al sistema registral por parte del Registro General de la Propiedad, inicia mediante la aplicación del sistema preventivo de documentación y es que la seguridad jurídica es *a priori*, un sistema en el cual la escritura pública, se convierte en el instrumento más importante, pues constituye el documento que plasma la voluntad de los intervinientes en el acto y su adecuación al orden jurídico, dada la intervención del notario como profesional del derecho.

Con la creación de la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, “cuya visión es la de brindar apoyo técnico y científico en materia de seguridad en la operación registral, contribuyendo de esta forma a garantizar el derecho de propiedad, constitucionalmente establecido” utilizado como mecanismo para el mejoramiento de la seguridad registral para proveer información ágil, verídica y segura, que contribuya a prevenir y erradicar actos delictivos contra la seguridad registral y el derecho de propiedad

La Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, fue dotado de un módulo de Atención al Usuario, que ha facilitado la realización de expertajes grafológicos y dictámenes técnicos sobre documentos que puedan utilizarse en el mejoramiento de la Seguridad así también se cuenta con un Departamento de Apoyo Técnico, cuya principal atribución es verificar con la

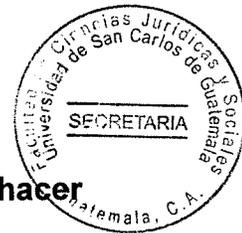


Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) la numeración de las hojas del Papel Especial de Protocolo que se han distribuidos y a que notarios se les ha dotado con las mismas.

Así mismo, también se cuenta con mecanismos de control en la utilización de firmas y documentos ingresados por los notarios al archivo el cual inmediatamente envía un mensaje de texto al teléfono del notario del cual se haya recibido algún expediente de inscripción en el Registro General de la Propiedad, se puede mencionar también la validación de razones a partir del año 2006 el cual puede realizarse en línea directamente en la página del Registro General de la Propiedad.

Adicionalmente como mecanismo de seguridad registral, se tiene la creación del registro biométrico para la inmovilización de bienes inmuebles el cual es creado por el titular del inmueble para poder mantener así un control personalizado para la seguridad registral.

Así mismo se cuenta con el sistema MTC, el cual consiste en un aviso de texto el cual presta el Registro General de la Propiedad por medio del cual informa de cualquier movimiento que se realice en los bienes inscritos de sus propietarios o representantes legales, para obtener este sistema se debe prestar declaración Jurada indicando los datos personales y número telefónico para asociar a los inmuebles.



4.2. Análisis sobre los métodos alternativos de apoyo al notario para hacer constar la presencia de los otorgantes en los contratos traslativos de dominio

En relación a los métodos alternativos que producen o coadyuvan a la seguridad registral en el otorgamiento de contratos traslativos de dominio, es importante hacer mención de los métodos y medios de identificación de un individuo, siendo necesario poder individualizar a la persona humana, el comprobar su personalidad individual mediante sus atributos propios de identificación, como bien es sabido una persona se individualiza por medio de su nombre, edad, domicilio, estado civil, profesión y nacionalidad, es necesario poder conocer todos y cada uno de los métodos que el notario en el ejercicio de su función notarial puede apoyarse para verificar cada uno de los datos de los individuos.

Como métodos alternativos de apoyo al notario se puede mencionar los requisitos propios del instrumento notarial específicamente la identificación del individuo a través del Documento Personal de Identificación y su Código Único de Identificación, aunado a lo anterior, derivado de la inseguridad jurídica del individuo, vemos necesario establecer la existencia legal de una persona misma que puede validarse mediante la partida de nacimiento.

Si bien es cierto que los documentos personales de identificación en su conjunto pueden contener los datos de identidad e identificación que deben constar en los



documentos públicos, estos carecen en cierta medida de seguridad jurídica, ya que mediante métodos tecnológicos, los mismos se ven vulnerados e imitados, por lo que se puede estar en la necesidad de establecer, como regla general, la verificación de los datos que en el mismo conste a través del chip de verificación que poseen.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que existen diversos medios de identificación que el notario puede utilizar entre los que están: el pasaporte para ciudadanos extranjeros no domiciliados en Guatemala, en el cual únicamente se menciona además de los generales de la persona, el número del documento y el país al que corresponde, haciéndose necesaria la verificación de estos datos mediante la certificación de pasaporte, mediante los sistemas legales establecidos que permitan constatar la identidad de la persona que solicita los servicios del profesional del derecho.

Si bien es cierto la guía de calificación registral del Registro General de la Propiedad regula la existencia de la Cédula de Identidad de Refugiado, la cual es extendida por la Dirección General de Migración, entidad que deberá acreditar la forma en la cual se registró el refugiado en su calidad para obtener certeza de los datos consignados en dicha cédula.

Y por último pero no menos importantes se encuentran los testigos de conocimiento, los cuales la propia legislación expresa que deben ser conocidos del notario, y se debe hacer constar que son personas civilmente capaces, idóneos y del conocimiento del



notario, en la práctica estas personas pocas veces son realmente conocidas del notario, lo que hace que esta institución jurídica que se encamina a regular y mantener la seguridad registral pueda verse mermada por su errónea utilización.

4.3. Propuesta de nuevos métodos eficaces de seguridad jurídica registral previo al traslado de dominio de bienes inmuebles

Consiste en la presentación de nuevos elementos de convicción, para acreditar la sobrevivencia de una persona, ante el notario, con el cual se pretende autorizar la escritura traslativa de dominio, elementos que estarán especificados como una obligación previa más, de las que en la actualidad tiene el notario al faccionar una escritura pública en donde se plasme el traslado de derechos, ya sea de propiedad o de cualquier otra índole que sea susceptible de registrarse.

4.3.1. La certificación de negativa de defunción

La certificación de negativa de defunción, tiene como finalidad ser una propuesta para el notario, en la utilización de mecanismos que faciliten la seguridad jurídica del contrato que celebre, mediante esta certificación o inclusive en la certificación de nacimiento de los otorgantes el notario, puede verificar que quienes se encuentran presentes para realizar en negocio jurídico, se encuentran aún con vida civil y es que como se ha podido observar, según los medios de comunicación, existen personas inescrupulosas que aprovechan el fallecimiento de un individuo para poder hacerse de



las propiedades de este, con la utilización de documentos falsos, y es el caso que con este mecanismo propuesto, el notario puede percatarse de estas situaciones, antes de verse involucrado sin tener conocimiento o intención de hacerlo, en hechos que puedan ser constitutivos de delitos.

Así mismo, se podría contar con la verificación que deberá realizar el notario a través de la cooperación institucional del Registro Nacional de las Personas, a través de la creación de una plataforma electrónica de verificación de los datos consignados en dicho documento.

4.3.2. Acta de sobrevivencia municipal

La utilización del acta de sobrevivencia municipal, en estos casos sería conveniente que fuera utilizada mediante una figura similar a la anterior, puesto que en estos casos la verificación de los registros públicos o bien de la cooperación interinstitucional entre las municipalidades del país y el Registro Nacional de las Personas, pudieran servir como nexo de verificación de la sobrevivencia de un individuo y el lugar de residencia real del mismo, es por ello que se hace extremadamente necesario en pro de la seguridad jurídica registral, la verificación de todos los datos relacionados a la identidad y la existencia material de una persona, evitando de esta manera, la manipulación del sistema registral y dejando una laguna de seguridad en el Registro General de la Propiedad.



4.3.3. Acreditación del arraigo de los contratantes

Como otro mecanismo de seguridad jurídica registral, es necesario acreditar el arraigo de las personas individuales o jurídicas que pretendan celebrar un negocio jurídico, mismo que pueda ser susceptible de verificarse si se diera el caso que se estableciera alguna falsedad dentro del procedimiento de inscripción.

Los medios de acreditación del arraigo pueden ser mediante la presentación de la factura del servicio de energía eléctrica, que se encuentra inscrito a su nombre o de algún pariente, recibo del pago del servicio del agua potable, que extienda la municipalidad de la localidad donde tengan fincada sus residencias los contratantes, o en su caso la factura del servicio telefónico.

Así mismo si se diera el caso que alguno de los contratantes carezca de los documentos individualizados en el párrafo anterior, por no encontrarse inscrito a su nombre el servicio de energía eléctrica, agua potable o servicio de teléfono, podrá acreditar su arraigo, con la presentación del Acta suscrita por el Alcalde o presidente del COCODE de la localidad donde dicho contratante tenga fincada su residencia, en donde el mismo certifique que el contratante reside en determinado lugar, y el tiempo que tiene de vivir en el mismo; así mismo podrá presentar el contrato de arrendamiento para acreditar su arraigo.



4.3.4. Creación de Plataforma electrónica de verificación de datos entre el Registro General de la Propiedad y el Registro Nacional de las Personas

Se hace necesaria la creación de una plataforma electrónica de verificación de datos, a través de la cooperación interinstitucional entre el Registro General de la Propiedad y el Registro Nacional de las Personas Renap, a efecto que previo a realizar el registro de los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles, se puedan cotejar los datos de identificación consignados en la escritura pública que se presenta ante el Registrador, plataforma que deberá contener un mecanismo de alerta al momento de que los datos que constan en el Sistema del Registro Nacional de las Personas no coincidan con los consignados en la escritura pública, misma que permita tomar las medidas necesarias para impedir dicho registro y que se vean afectados los derechos de propiedad de las personas.

Así mismo el Registro General de la propiedad deberá crear un reglamento específico para regular dicho extremo, y delimitar los parámetros que deberá de observar el personal encargado de verificar la información consignada en la escritura pública, y en consecuencia si existiera alguna anomalía, se certifique lo conducente al Ministerio Público para que inicie la investigación correspondiente por la posible comisión de un hecho delictivo.



4.3.5. Utilización de un lector óptico de huella dactilar

Un sensor de huella digital, también conocido como, sensor de huella dactilar, lector de huella dactilar o sensor biométrico, es un dispositivo que es capaz de leer, guardar e identificar las huellas dactilares, generalmente del dedo pulgar, aunque la mayoría no tiene problemas en aceptar los demás dedos. Todos los sensores biométricos cuentan mínimamente con una pieza que es sensible al tacto. Las técnicas de la biometría se aprovechan del hecho de que las características del cuerpo humano son únicas y fijas, medio de seguridad jurídica del cual se puede auxiliar el notario, consistente en que este último, puede encontrarse en línea a través de la plataforma de información personal con la que cuenta el Registro Nacional de las Personas, lugar en donde todos los guatemaltecos tenemos registradas todas las huellas dactilares, en ese orden de ideas, el notario podría verificar los datos de identificación del contratante, con solo utilizar la huella dactilar del compareciente, y establecer de esta manera sus datos de identificación y desglosar toda su información.

En conclusión es necesaria la implementación de nuevos mecanismos para fortalecer la seguridad jurídica registral, mismos que puedan ser de forma documental y digital, con el objeto de evitar que tanto los contratantes como los notarios puedan caer, ya sea por error o dolo en la comisión de un delito que pueda traerles consecuencias jurídicas de índole penal y evitar la violación al derecho de propiedad que tienen todas las personas.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Debido a las estafas que se realizan en la celebración de contratos traslativos de dominio, falsificando las firmas de las personas propietarias de los bienes susceptibles de ser trasladados de dominio, una vez que sucede la muerte del mismo, genera la posibilidad de que una persona mal intencionada dañe los derechos del titular del bien, así como los derechos de las personas a los que la ley llama a suceder y la seguridad jurídica registral.

El Registro General de la Propiedad de Guatemala debe crear un reglamento interno en donde se establezca la cooperación que deberá prestarle el Registro Nacional de las Personas, a efecto que se pueda crear una plataforma electrónica de consulta, tanto para los notarios, previo a faccionar la escritura traslativa de dominio, como para el mismo registrador al momento de proceder al registro de dicha escritura; con el objeto de establecer que los datos consignados en la escritura, pertenezcan a los contratantes, que se encuentran en el pleno goce de sus capacidades mentales y volitivas, es decir que con el uso de este nuevo mecanismo de seguridad jurídica registral, se evitará que el notario pueda ser sorprendido en su buena fe, que el negocio jurídico no adolezca de ningún vicio y se tenga la certeza jurídica de que no se están afectando derechos de personas a las que si les asiste el derecho sobre el bien de mérito. La implementación de nuevos mecanismos eficaces de seguridad jurídica registral, coadyuvan al Estado a cumplir con el deber que tiene, de garantizar el cumplimiento de las garantías constitucionales de que gozan todos los guatemaltecos.



BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala.** Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1994.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala, 2ª. Ed., Ed. Estudiantil Fénix, 2003.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** Buenos Aires, Argentina, Edic. 18va. Ed. Heliasta, 2006. 503 págs.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** México, 10a. ed. Ed. Porrúa, 1988. 750 págs.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral.** Buenos Aires, Argentina, Ed. Astrea DH, 2001.
- GALLARDO VILLAVICENCIO, Mayda. **La seguridad jurídica desde la perspectiva iusfilosófica.** CadriGestor–SCR, 2006,
http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_institution=2.
- GÓNZALEZ, Enrique Manuel. **La imparcialidad del notario.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1986.
- LLARENA CASTILLO, Gerardo Alfonso. **Problemática existente en Guatemala por la duplicidad de inscripciones del nombre comercial y/o razón social.** Facultad de Derecho, Universidad Francisco Marroquín; tesis de grado, Guatemala, 1995.
- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucía Beatriz. **Derecho registral.** Barcelona, España, 2a. ed. Ed. Casa Bosh, 1952.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario.** Guatemalteco, Guatemala, Ed. Infoconsult Editores, 2005.



OLIVIER, Bienvenido. **Seminario judicial. Instituto de investigaciones jurídicas.** México: (s.e.), (s.f.). Págs. 478.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: 26ª. ed.; Ed. Heliasta S.R.L. 1999. 797 págs.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** 3 ed., México, México: Ed. Porrúa S. A., 1992.

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral.** (s.e.); Ed. Ediciones de Palma; Argentina 1965.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español. Derechos reales.** 2 t., Barcelona, España: Ed. Nauta, 1959.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario.** Barcelona, España, 9a.ed. Ed. Aries, 1983. 480 págs.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco.** Guatemala, 3t, 6ª Ed. Ed. Editorial Universitaria, 2004.

http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_8168.pdf

Legislación:

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

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

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

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



1970.

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