

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



**ENFOQUE JURÍDICO DE LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD EN SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO POR DUDA
EN LA FIRMA Y QUE VULNERA EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL**

LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA

GUATEMALA, JULIO DE 2024

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

**ENFOQUE JURÍDICO DE LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD EN SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO POR DUDA
EN LA FIRMA Y QUE VULNERA EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA NOTARIAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA, JULIO DE 2024

**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:	Vacante
VOCAL II:	Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

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



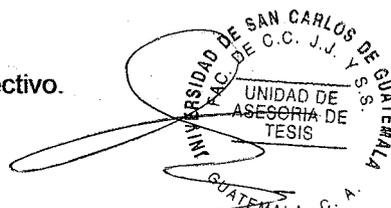
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala doce de febrero de 2024.

Atentamente pase al (a) Profesional. **VIVIAN CLEOTILDE RODRIGUEZ ALDANA**
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA, con carné **201022435**,
 intitulado **ENFOQUE JURÍDICO DE LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO POR DUDA EN LA FIRMA Y QUE VULNERA EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL**

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 su tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo de 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.



CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
 Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 19 / 02 / 2024 f)

[Handwritten Signature]
 Asesor (a)
 (Firma y Sello)

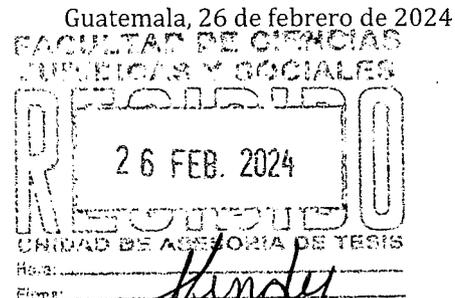
Licda. Vivian Cleotilde Rodríguez Aldana
 Abogada y Notaria



Licda. Vivian Cleotilde Rodríguez Aldana
6ª. Avenida 0-60 Torre Profesional 1
Oficina 304 "A" zona 4
Teléfonos: 5901-9036



Lic. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Me place saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de Asesora del trabajo de tesis de la bachiller **LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA**, titulado **ENFOQUE JURÍDICO DE LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO POR DUDA EN LA FIRMA Y QUE VULNERA EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL**; es procedente dictaminar respecto a la Asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones:

- i. La estudiante **LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA**, en su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad con apoyo en el derecho positivo y la doctrina, sobre establecer que los operadores registrales carecen de conocimientos y medios científicos para realizar pruebas de autenticidad y no es de su competencia, pudiendo establecer que el Registro General de la Propiedad en algunos casos se ha extralimitado en su función calificadora, arrogándose atribuciones que no le corresponden y que no le faculta la ley.
- ii. El tema es abordado en una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando antecedentes, definiciones, doctrina y una conclusión discursiva, así como regulación legal en la materia, apoyando su exposición con fundamento en normas constitucionales y derecho ordinario aplicable al mismo, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien esa clase de información necesite.
- iii. Aunado a lo expuesto, se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo exigidos por el Artículo treinta y uno (31) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, ya que las técnicas que se utilizaron fueron la documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recopiló la información actual y relacionada con el tema.
- iv. El contenido del trabajo de tesis tiene relación con la conclusión discursiva, siendo la bibliografía empleada la correcta y relacionada con las citas bibliográficas de los capítulos. A la sustentante, le sugerí ampliar sus capítulos, introducción y bibliografía, bajo el respeto de su posición ideológica; quien se encontró conforme con llevarlas a cabo, y por último pude constatar que la bibliografía era la adecuada para la elaboración del tema.



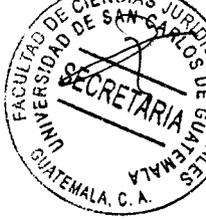
- v. El trabajo denota esfuerzo, dedicación y empeño y personalmente me encargué de guiarla durante las etapas del proceso de investigación científica, aplicando las técnicas de investigación y los métodos analíticos y sintéticos; con lo cual se comprobó la hipótesis planteada.
- vi. El lenguaje empleado durante el desarrollo de la tesis es correcto y el contenido de la misma es de interés para la ciudadanía guatemalteca, siendo el trabajo un aporte técnico y científico para los estudiantes y catedráticos que manejen el tema de derecho registral que fue realizado con esmero por parte del estudiante.
- vii. Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías, análisis y aportes tanto de orden legal como académica, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación.
- viii. Aunado a lo anterior manifiesto expresamente que con la bachiller **LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA**, no me unen nexos de parentesco, amistad íntima o enemistad, ni cualquier otro tipo de relación que pudiera afectar la imparcialidad de este dictamen, la cual ofrezco sin ningún interés directo o indirecto.
- ix. En consecuencia en mi calidad de **asesora** de tesis me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su examen público de graduación y poder optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.

Deferentemente,

Licda. Vivian Cleotilde Rodríguez Aldana
Asesora
Col. 14446

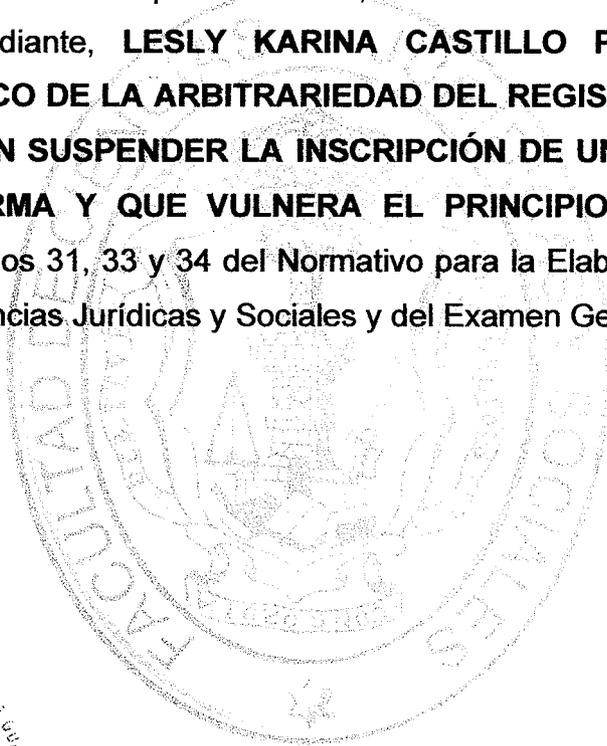




D.ORD. 496-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, quince de mayo de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **LESLY KARINA CASTILLO PALENCIA**, titulado **ENFOQUE JURÍDICO DE LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO POR DUDA EN LA FIRMA Y QUE VULNERA EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



HMAC/JIMR

[Handwritten signature]
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 FAC. DE G.C. J.J. Y S.S.
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
 GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 Universidad de San Carlos de Guatemala
 DECANO
 GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 SECRETARIA
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

A DIOS:

Mi mayor y principal agradecimiento por haberme guiado, cuidado, darme sabiduría y la fuerza necesaria para culminar esta meta en mi vida.

A MI MADRE:

Hilma Criselda Palencia Pantaleón (Q.E.P.D.) Mi agradecimiento eterno por sus consejos y amor, por haberme enseñado valores y sobre todo por su ejemplo de lucha; este logro también es suyo.

A MI PADRE:

Gerardo Manuel Castillo Barrios, por sus sabios consejos, por su ejemplo de responsabilidad, por toda esas oraciones a Dios pidiendo por mi vida.

A MIS HERMANOS:

Max Orlando Castillo Palencia, Jessica Johana Castillo Palencia y Gerson Emanuel Castillo Palencia, por todas esas palabras de motivación, por sus consejos y por estar siempre a mi lado.

A MIS HIJOS:

Kriselda Izabella Córdova Castillo y David de Jesús Córdova Castillo, que han sido mi motor y fuerza para seguir adelante, por su cariño incondicional.



A MI ESPOSO:

Antonio de Jesús Córdova Córdova, por estar siempre a mi lado apoyándome en mis proyectos.

A:

La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



PRESENTACIÓN

Al Registro General de la Propiedad; se le conoce como la institución pública que, tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles específicos, con la función de calificación registral; y la función fedataria de los notarios que con su firma autorizan los instrumentos públicos que constituyen los títulos formales que son objeto de inscripción, pero dicho registro se extralimita en sus funciones calificadoras, suspendiendo con criterios que no están legalmente establecidos, menoscabando la fe pública notarial y afectando la dignidad del profesional del derecho.

Por el tema de investigación, se considera que la investigación pertenece a la rama del derecho registral, teniendo como objeto de estudio evaluar la normativa existente en cuanto a la fe pública del notario y del procedimiento de inscripción registral, así como del fiel cumplimiento por ambas partes en el trabajo registral; y como sujeto de estudio el Registro General de la Propiedad de la zona central, en cuanto a poner en práctica el ordenamiento jurídico notarial y registral, respetando la fe pública del Notario como investidura estatal.

Es necesario que el indicado registro actualice sus procedimientos de calificación, que por muchos años, han perjudicado la acción notarial poniendo en duda, la fe pública del Notario, cumpliendo su función como lo regula el ordenamiento jurídico. La investigación es de índole cualitativa, comprendida del mes de octubre del año 2022 al mes de agosto del año 2023.



HIPÓTESIS

El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos, otorgándoles autenticidad y seguridad jurídica, principio que no se respeta por parte del Registro General de la Propiedad de Guatemala, al no ser objetivos en el análisis por parte de la dirección de seguridad registral, quienes suspenden inscripciones de instrumentos públicos por duda en la firma del vendedor, signadas en un documento legal, realizado por dicho Notario, para inscribir en el Registro General de la Propiedad, por falta de criterios concatenados para tomar decisiones.



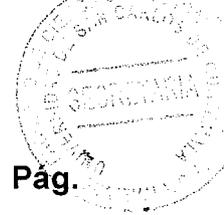
COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

El Notario es un profesional investido de fe pública, reviste de autenticidad o al menos de presunción de autenticidad, los documentos que autoriza con su sello y firma, ya que desde el momento que el notario consigna las palabras ante mí, hace presumir, que los contratantes manifestaron su voluntad en su presencia; por lo tanto y de conformidad con lo expuesto, se tiene por comprobada la hipótesis; para lo cual se utilizó el método deductivo, extrayendo conclusiones lógicas y validas a partir de un conjunto de deducciones y propuestas, llegando a la conclusión discursiva. Utilizando las técnicas, bibliográfica y documental.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Registro de la propiedad de la zona central.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Regulación legal.....	4
1.3. Misión.....	7
1.4. Naturaleza jurídica y funciones.....	7
1.5. Generalidades.....	10
1.6. Organización territorial.....	10
CAPÍTULO II	
2. Fe pública.....	13
2.1. Aplicación de la fe pública del notario.....	16
2.2. Garantía y legalidad de la fe pública.....	17
2.3. Seguridad jurídica de la fe pública del notario.....	18
2.4. Documentos notariales, requisitos y autenticidad.....	21
2.5. Perfección, conservación y reproducción del documento notarial.....	23
2.6. La fe pública, nulidad y falsedad.....	25
CAPÍTULO III	
3. Derecho registral.....	31
3.1. Clases de inscripción registral.....	32
3.2. Principios registrales.....	36



Pág.

3.3. Sistemas registrales.....	44
3.4. Calificación registral.....	45
3.4.1. Actividades de la calificación registral.....	47
3.5. Actos o instrumentos objeto de calificación.....	49
3.6. Anotaciones preventivas y regulación legal.....	50

CAPÍTULO IV

4. Enfoque jurídico de la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad en suspender la inscripción de un contrato por duda en la firma y que vulnera el principio de fe pública notarial.....	53
4.1. Seguridad jurídica.....	55
4.2. La seguridad en la automatización registral.....	56
4.3. Principios registrales.....	57
4.4. Criterios registrales.....	60
4.5. Suspensión y rechazo.....	63
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67



INTRODUCCIÓN

El tema objeto de investigación se consideró de importancia en virtud que el Registro General de la Propiedad, no tiene facultades para prejuzgar ni declarar sobre la nulidad de un negocio jurídico, ni la falsedad de firmas, impresiones dactilares o documentos; para ello hay órganos encargados de administrar justicia y de perseguir penalmente a los responsables de la comisión de un delito, de lo contrario el indicado registro esta cayendo en responsabilidad en virtud que está abusando de su poder, violentado la normativa registral. Todo negocio jurídico requiere para su validez, capacidad legal de los contratantes, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito, pero es el notario en ejercicio de su función notarial, quien tiene que cerciorarse por los medios posibles, de que estos requisitos se cumplan en los instrumentos públicos que autoriza.

Con la investigación se logró cumplir con el objetivo general, así también se logró comprobar la hipótesis, en virtud que se estableció que si existe arbitrariedades por parte del Registro General de la Propiedad de la zona central, al rechazar instrumentos públicos, bajo criterios internos, que violentan los principios del indicado registro y por consiguiente el abuso de autoridad en contra de los notarios, que gozan de fe pública. Ya que la función del notario como profesional del derecho, mediante la autorización del instrumento público, da forma a la voluntad de las partes, preparando el documento que como título formal ingresará al Registro para su calificación e inscripción, y que tendrá carácter probatorio en caso el título inscrito sea impugnado o redargüido de nulidad.

Es obligación del Registro General de la Propiedad, actuar dentro de los límites establecidos en la ley, respetando el ejercicio del notario dentro del marco de legalidad y merece las consideraciones de su investidura como profesional. Con base en lo expuesto, la doctrina recoge el principio registral de presunción de autenticidad de los documentos presentados para su registro; según el cual, se presume que los documentos presentados al Registro General de la Propiedad para su inscripción, gozan de toda su fuerza legal para ser inscritos, sin prejuzgar sobre los elementos



extrínsecos o sobre la validez de los mismos; sobre todo, tratándose de instrumentos públicos autorizados por los notarios, que gozan de investidura y fe pública.

Se pudo establecer que los operadores registrales y los registradores auxiliares carecen de los conocimientos y medios científicos para realizar pruebas de autenticidad y no es de su competencia, tomando en cuenta que debe presumirse la autenticidad de los documentos en forma integral y que el notario revestido de fe pública ha suscrito los mismos con su firma precedida de las palabras ante mí. Dicho registro en algunos casos se ha extralimitado en su función calificadora, arrogándose atribuciones que la ley no le faculta, y conforme a la fe pública del Notario, los actos deben presumirse auténticos por la oportuna verificación y calificación, realizada por el propio Notario.

La investigación consta en cuatro capítulos, I: Registro General de la Propiedad de la zona central, antecedentes, regulación legal, misión, naturaleza jurídica y funciones, generalidades, organización territorial; II: Fe pública, aplicación de la fe pública notarial, garantía y legalidad de la fe pública, seguridad jurídica de la fe pública del notario, documentos notariales, requisitos y autenticidad, perfección, conservación y reproducción del documento notarial, la fe pública, nulidad y falsedad; III: Derecho registral, clases de inscripción registral, principios registrales, sistemas registrales, calificación registral, actividades de la calificación registral, actos o instrumentos objeto de calificación, anotaciones preventivas y regulación legal; IV: Enfoque jurídico de la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad en suspender la inscripción de un contrato por duda en la firma y que vulnera el principio de fe pública notarial, seguridad jurídica, la seguridad jurídica en la automatización registral, principios registrales, criterios registrales, suspensión y rechazo.

El método utilizado en la investigación fue el deductivo, partiendo de lo general a la particular, concluyendo en la conclusión discursiva; las técnicas utilizadas fueron la bibliográfica ya que se realizó revisión bibliográfica por medio de consultas en libros, páginas web, legislación nacional e internacional. Esperando que el trabajo de tesis, sirva como medio de consulta para los interesados en el derecho registral.



CAPÍTULO I

1. Registro de la propiedad de la zona central

El Registro General de la Propiedad como ente jurídico, es la institución de la que se sirve el ordenamiento jurídico para dar seguridad y certeza jurídica a la propiedad inmueble y favorecer su tráfico mediante la publicidad de su contenido, da a conocer a los posibles interesados las titularidades jurídicas existentes sobre los bienes inmuebles previamente inscritos en el registro, el adquirente de un bien inmueble puede conocer quién es el titular del mismo y las diversas situaciones en las que el bien inmueble se encuentra, ya que son registros públicos. Es importante señalar que se pueden ver los registros, solo con número de finca, folio y libro del bien inmueble.

1.1. Antecedentes

“El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 140 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.”¹

¹ <https://www.rgp.org.gt/historia> (Consultado el 11 de noviembre de 2023)



Como se puede observar en el apartado anteriormente consignado, los antecedentes del Registro General de la Propiedad, no es nuevo, data de muchos años, aproximadamente 56 años después de haberse firmado la independencia de Guatemala, así también se hace la observación, que seguramente el mismo surgió por la propia necesidad de proteger los bienes inmuebles de los terratenientes de esas épocas que eran sanguinarias y represivas en contra de las personas pobres.

“Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoletos y totalmente inadecuados para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.”²

A pesar de ser un registro público, con decadencias en cuanto a su infraestructura y los sistemas de operaciones, incluyendo malas instalaciones, equipo de trabajo inadecuado, se ha mantenido por muchos años, con el pasar del tiempo ha mejorado, en cuanto a lo manifestado, pero sigue con carencias en cuanto a su funcionamiento, ya que los criterios de calificación no son homogéneos, cada operario registrador maneja sus propios criterios, lo que dificulta el trabajo del Notario o Notaria, imponiendo en muchas ocasiones rechazos absurdos, previos registrales inexistentes en el ordenamiento jurídico registral y civil.

² **Ibíd.** Pág. 2



“El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios (sic) más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.”

El sistema manual que el Registro General de la Propiedad utilizó por muchos años, aparte de ser lento, dejó muchos errores garrafales, incongruencias en los registros que hoy en día complican las inscripciones registrales, claro ejemplo es la caligrafía que utilizaron los registradores en los libros de registros, que es poco legible, incomprensible, que en muchas ocasiones hay que adivinar o descifrar que quiso consignar el registrador y que a la fecha dificulta la labor registral.

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

En esta época se da un cambio importante en el registro de la propiedad, con el ingreso de las operaciones electrónicas, que son más confiables en cuanto a la



consignación de los datos que corresponden a la identificación y descripción de la finca objeto de modificaciones registrales, que a pesar de todos los inconvenientes, la atención a mejorado, solo falta homologar los criterios de calificación a efecto que el trabajo del Notario, sea respetado de conformidad con la fe pública de la cual fue investido, por el Estado.

1.2. Regulación legal

De carácter constitucional. El Registro General de la Propiedad es una institución de carácter constitucional, lo que significa que existe un principio supremo en cuanto al ordenamiento jurídico que contempla no solo su existencia, sino también el que hacer del mismo y para efectos de la presente investigación se hace alusión a los siguientes artículos:

Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, regula: “Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

La normativa constitucional, regula la desconcentración del Registro General de la Propiedad; pero a la fecha el indicado registro se mantiene son en la ciudad capital de Guatemala, ignorando el porqué no se a tratado el tema en cuanto a la descentralización, todo se ha centralizado en ejerce jurisdicción en todo el territorio, a excepción del segundo registro de la propiedad. Bajo una hermenéutica jurídica



puntual, se podría deducir que sólo el Registro General de la Propiedad de la zona central, es la institución de carácter jurídico constitucional y no el segundo registro de la propiedad, considerando que el sentido interpretativo del relacionado artículo constitucional, es que cada departamento o zona geográfica, debería de tener un registro de la propiedad, en su jurisdicción, siendo un anexo del registro general de la propiedad de la zona central, a efecto se descentralice el trabajo de la institución y por consiguiente se pueda distribuir la carga laboral.

En varias oportunidades se ha tratado de organizar la operatividad funcional, posiblemente buscando la descentralización del Registro General de la Propiedad, sin embargo, todos los intentos han fracasado, ignorando los motivos por los cuales no se ha logrado, ya que todas las instituciones del Estado se encuentran descentralizadas, a excepción del indicado registro, contando en todo el territorio nacional únicamente con dos registros de la propiedad, y tres oficinas receptoras de documentos.

De carácter ordinario. La regulación legal, en cuanto al Registro General de la Propiedad, se encuentra establecida en el libro cuarto del Código Civil, considerando que a pesar que la ley no debe de redactarse a detalles en cuanto a circunstancias, hubiera sido de mucho apoyo que cuando los legisladores trabajaron en el proyecto del registro de la propiedad, hubieran pensado de especificar los principios registrales, a efecto que no existieran tantos rechazos en el indicado registro, ya que cada inscripción, cancelación o anotación, estuviera orientada a su forma idónea de redacción para una correcta aplicación del actuar registral, siendo objetiva a través de la regulación legal, dando certeza jurídica y el lugar que le corresponde al Notario.



Hay otras leyes conexas de carácter ordinarias, que se relacionan con la actividad registral de bienes inmuebles dentro de las que se pueden mencionar, la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, Ley de Titulación Supletoria, Ley de Parcelamientos Urbanos, Ley de Rectificación de Área, Ley de Vivienda y Asentamientos Urbanos, Ley Preliminar del Urbanismo, Ley del Fondo de Tierras, Código Civil, Código de Notariado, Código de Comercio, entre otras que constituyen la parte subjetiva del derecho registral y complementan su actuar, contienen facultades que las personas pueden ejercitar para hacer efectiva las potestades jurídicas que las normas legales les reconocen.

Y de carácter reglamentario también existe, la institución del Registro de la Propiedad, que es regulado por el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Ministerio de Gobernación, Reglamento de los Registros de la Propiedad, con el cual se busca ordenar las funciones del registro de la propiedad, los órganos que la integran, los órganos de control, y para efecto ilustrativo el Artículo 1, del indicado acuerdo, establece: “El presente reglamento tiene por objeto regular la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponde; se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes, el presente reglamento y otros acuerdos”

Como se puede establecer, el indicado reglamento tiene como fin, regular las actividades propias de los registros, sus funciones y el marco legal que les rige, como



se puede observar, habla de los registros, sin embargo, como se indicó en párrafos anteriores, no se ha podido descentralizar.

1.3. Misión

“Somos una institución pública, que mediante la utilización de tecnología moderna y la eficiente utilización de recursos, garantizamos la certeza jurídica y seguridad registral, de los actos requeridos por los titulares de bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales, con el objeto de proteger el derecho humano fundamental de la propiedad con apego a las leyes y demás normas de la materia que nos rigen.”

Como se puede observar, el Registro General de la Propiedad de la zona central, tiene establecida una misión, que es garantizar la certeza jurídica de la propiedad privada, así como la seguridad registral de bienes inmuebles y demás derechos reales, con el único objetivo de proteger la propiedad, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico.

1.4. Naturaleza jurídica y funciones

Como toda instancia, dicha institución cuenta con su naturaleza jurídica, así como con sus principios, filosóficos y legales, pero para poder definir el concepto de naturaleza jurídica del Registro General de la Propiedad de la zona Central, es necesario antes, poder abordar los elementos de la definición, de los cuales se mencionan los siguientes:



Es una institución: La que se define como una unidad jurídica, legalmente establecida dentro del ordenamiento jurídico, con principios y doctrinas propios, con un fin común.

Es pública: Es decir, es estatal cuyas normas y principios son de carácter irrenunciable.

Debe de Inscribir: Toma razón, o registra documentos o declaraciones que han de asentarse en el según las leyes.

Utiliza documentos: "todo objeto susceptible de representar una manifestación del pensamiento, con prescindencia de la forma en que esa representación se exterioriza."³

Se puede definir que es el autorizar un documento con las solemnidades requeridas por la ley, realizado por Notario o Escribano, u otro funcionario público competente, quien acredita un hecho mediante la manifestación de voluntades.

Acto y contrato: El primero puede definirse como un hecho jurídico humano voluntario y el segundo como aquel hecho jurídico de contenido económico.

Registro de Bienes: Bienes inmuebles, de lícito comercio, susceptible de modificaciones.

Inmuebles o muebles identificables: "son inmuebles aquellos que dada su naturaleza está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado y

³ Garrone, José Alberto. **Diccionario jurídico**. Pág. 791



bienes muebles aquellos que por su naturaleza pueden ser trasladados de un sitio a otro.”⁴

Oponibilidad: Se puede imputar, achacar, atribuir una cosa a alguien.

Partes: Persona que otorga, celebra o concierta un contrato.

Terceros: Aquellos que no son parte, que no se vinculan en el contrato.

Como se puede apreciar con lo anteriormente señalado, se establece el concepto o definición del Registro General de la Propiedad, el que puede determinarse que su naturaleza jurídica es la de ser una institución, es decir un conjunto de normas, principios y doctrinas que gozan de autonomía legal, jurídica y doctrinaria y un campo de aplicación particular y definido. Y como ya se indicó con anterioridad, en su mayoría se rige por el libro cuarto del Código Civil y otras leyes y reglamentos, orientados al mismo fin.

Las funciones del indicado registro, se definen como las actividades que lleva a cabo la institución objeto de estudio y su finalidad, siendo la función principal del Registro General de la Propiedad, el dar seguridad y certeza jurídica al tráfico jurídico de los bienes, siendo el fundamento principal y primario de la actividad registral, la que debe de ser apegada a derecho, respetando el ordenamiento jurídico y la profesión notarial, que, como ya se dijo, goza de investidura del Estado.

⁴ **Ibíd.** Pág. 255



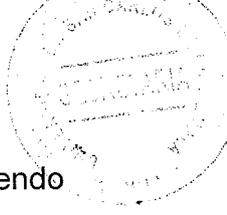
1.5. Generalidades

Para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida se necesita la inscripción del contrato, sea compraventa o el contrato de que se trate, en el Registro General de la Propiedad, de forma voluntaria. El acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el registro, pero sólo si está inscrito, se puede decir que es público y que nadie puede alegar ignorancia o desuso, por lo que es recomendable acudir al registro del que se trate, antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble a efecto de establecer la condición del mismo.

Dichos registros, se encuentran asistidos por un cuerpo de funcionarios, llamados registradores de la propiedad, quien se limita a transcribir el acto o contrato, se podría decir que el papel del registrador es el de un calificado archivador de contratos. En cambio en los sistemas de inscripción. Cada registro se encuentra a cargo de un registrador, quien es nombrado por el presidente de la República, mediante Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación y los registradores son los encargados de firmar y sellar los asientos del registro y cuidarán de revisarlos para salvar las palabras testadas o intercaladas.

1.6. Organización territorial

En cuanto a la organización territorial, se puede decir que es una institución que administrativamente, puede descentralizarse, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, y como se manifestó en párrafos



anteriores, se ignoran las causas o motivos por los cuales no se ha hecho, habiendo necesidad de la descentralización.

En Guatemala, existen únicamente dos registros, el Registro General de la Propiedad de la zona central, con sede en la ciudad capital, el cual cubre todo lo registra en cuanto a su materia, de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta y Baja Verapaz; y el Segundo Registro, con sede en el departamento de Quetzaltenango, y cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos, Quetzaltenango y el departamento de bienes de la nación. Se considera que por lo menos deberían de existir 4 registros, para dividir 4 regiones del territorio nacional.





CAPÍTULO II

2. Fe pública

La fe pública del notario, se considera tan esencial poder analizar, en cuanto al que hacer del Notario, ya que existen incertidumbres en cuanto a su que hacer por lo que, es necesario poder recurrir a la doctrina y definir que, “Jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda al albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que se pueda decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que forman el ente social.”⁵

El tratadista hace mención en cuanto a que la misma, presupone la veracidad del acto, por ser una función investida por el Estado, haciendo énfasis en lo imperativo jurídico y la coacción, que obliga no solo a los particulares, sino también a las propias instituciones estatales a reconocer que lo plasmado en los documentos por funcionario público o por Notario, son ciertos. Y al momento que el Registro General de la Propiedad, rechaza inscripciones, aduciendo que bajo sus criterios las firmas no son verdaderas, primordialmente la del vendedor, esta contraviniendo la investidura que el Estado le otorgó al Notario, la obligación del indicado registro es, que al tener duda, respetar la investidura y citar al Notario y consultarle, pero no rechazar el instrumento.

⁵ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**, Pág. 145

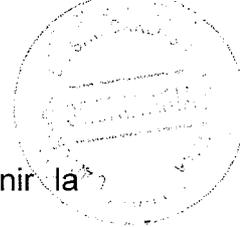


Los requerimientos de inscripción requeridos por Notario, el referido registro debería de inscribirlos sin objeción alguna, considerando que, es la función del funcionario del indicado registro, y si considera que existe duda por cuestiones de firma de cualquier de las partes u otro presupuesto que considere anómalo, la obligación es certificar al Ministerio Público, como único ente en materia de investigación, ya que el registro de la propiedad, no tiene funciones investigativas, de conformidad con su naturaleza.

“Autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar fehacientemente que los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras respecto a las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios.”⁶

Como se puede apreciar el tratadista define a la fe pública como autoridad legítima delegada al Notario, entre otros funcionarios, para que este acredite los documentos que autoriza son auténticos, asimismo hace mención salvo prueba en contrario e indica que tipo de contratiempos se podrían generar, pero como se manifestó con anterioridad el único ente encargado de la investigación y promover la persecución penal es el Ministerio Público, no el Registro General de la Propiedad, por lo tanto no está facultada la institución para rechazar, solo para verificar que los procedimientos escriturarios sean los correctos, que las partes comparezcan en el documento e inscribir sin más preámbulo, si existe duda debe de notificar al ente encargado, el cual ya se menciona con anterioridad.

⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Pág. 411



Para poder comprender que es objetivamente la fe pública, basta con definir la expresión fe, hablando en sentido religioso, fe es una descripción calificativa del sustantivo fe. Como ya se indicó, en concepto religioso existe la creencia que la fe, es una certeza, una convicción, una persuasión, que se convierte en seguridad o confianza. Por lo que el Notario, al dar fe jurídicamente hablando, equivale a certificar solemnemente el acto, es decir que la fe pública como la función específica, de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo.

El Artículo 1, de Código de Notariado, regula: “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”, como se puede observar la normativa legal vigente en el país reconoce la fe pública del Notario para hacer constar y autorizar actos o contratos, de los cuales tenga parte en el asunto, ya sea por mandato legal o a requerimiento de parte.

La fe pública como potestad otorgada por el Estado al Notario, deja la duda en cuanto a si se debe de reconocer al Notario como funcionario público, o bien, si es sólo un delegado de la fe pública del Estado; sin embargo, de manera genérica, al tomar en cuenta la redacción del artículo uno del Código de Notariado de Guatemala, puede sostenerse que, el Notario público es una persona que con sujeción a normas jurídicas realiza, de manera autónoma, una función pública que originalmente corresponde al Estado y que se traduce, en autenticar hechos o actos jurídicos con fuerza de fe pública.

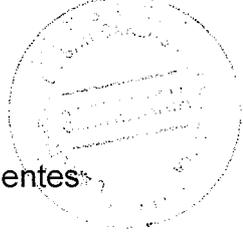


El anterior argumento, proporcionan seguridad jurídica, uno de los fines primordiales del Estado, así el Notario coadyuva en la realización de estos fines, con la redacción y autorización de los instrumentos públicos. La fuerza probatoria que otorga el Estado al instrumento notarial, es actualmente circunstancial, fortalece al instrumento dándole las características de prueba documental pública indubitable, mientras no se pruebe lo contrario.

2.1. Aplicación de la fe pública del notario

Se puede decir que es fundamental el carácter de la fe pública en la actuación o función notarial, según lo que ella suponga y según la trascendencia jurídica que tenga, pueden establecerse grupos perfectamente deslindados, según la naturaleza de la fe pública, en la delegación por intervención del Estado.

En Guatemala, como en otros países latinos, el Notario tiene doble función: dar fe y dar forma, ya que debe de ser abogado, el notariado se ejerce como profesión liberal, sin subordinación, más que al ordenamiento jurídico; la investidura del Notario es permanente, salvo las inhabilitaciones establecidas en la ley; existe un documento legal, el protocolo notarial, y que es distribuido por una institución estatal; los documentos realizados por Notario gozan de presunción de validez, autenticidad, legalidad, fuerza probatoria y ejecutoriedad, que solo podrá ser tachada de nula o falsa, mediante un procedimiento judicial plenamente establecido. El sistema notarial guatemalteco es conocido como de los sistemas perfectos, frente al notarial incompleto como se le llamarse al notariado Sajón.



Y para resumir se puede señalar como caracteres del notariado los siguientes enunciados:

- En relación al desempeño de la función, se puede definir que actúa como funcionario y a la vez como profesional del derecho.
- En su finalidad, el documento público en el que interviene el Notario tiene una triple finalidad: construye jurídicamente al hablar, solemniza y autentica.
- La competencia, abarca en el orden teórico, toda la esfera extrajudicial, al comprender en ella las actuaciones de la llamada jurisdicción voluntaria.
- En la organización, aunque apoyada en una base corporativa está sometida a la autoridad del Estado, a través de órganos administrativos de la administración pública.

2.2. Garantía y legalidad de la fe pública

La garantía del que hacer del Notario, surge del respaldo de la fe pública, como se ha indicado con anterioridad, es la investidura del Estado al Notario, ella hace que el instrumento público sea autentico y legal. Asimismo es de suma importancia indicar que la función notarial, no puede radicarse exclusivamente en la jurisdicción voluntaria, en la prueba, o en la forma ya que tiene esa triple finalidad y un evidente aspecto de jurisdicción preventiva, asesora y legitimadora, siendo estos los tres fines fundamentales del instrumento público, que constituyen la esencia y los efectos del instrumento público, ya que en su manifestación el Notario debe de dar forma, probar y dar eficacia legal al instrumento, buscando asegurar la autenticidad para el futuro y garantizar la legalidad o legitimidad del acto.



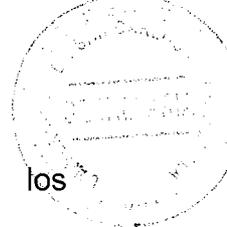
Así también constituir un medio de fijación formal que asegure los efectos del mismo, entre las partes. Esta conclusión puede aparecer ambigua o vacilante; y sin embargo, a través de la variada bibliografía y de opiniones en apariencias dispares, puede verse una cierta unanimidad. “Esa triple función de la actividad notarial, está reconocida directa o indirectamente por todos los autores que se esfuerzan en vano en encontrar una síntesis que abarque los aspectos varios de la función y del que la desempeña, que es a la vez juez, funcionario y profesional del derecho.”⁷

El Notario al hacer la función notarial, autoriza escrituras que tienen tres características, siendo la autenticidad, fuerza probatoria y ejecutoriedad. La fuerza probatoria es consecuencia de la autenticidad y supone, en el terreno procesal, un desplazamiento de la prueba. La ejecutoriedad deriva de la naturaleza de la función o poder del Notario, que tiene una delegación del poder público; delegación que en la jurisdicción voluntaria, es similar a la que se concede a los jueces de jurisdicción contenciosa, en síntesis la garantía de la fe pública, son los intereses de los particulares a quienes el Notario asesora y sirve, no existen otros beneficiarios.

2.3. Seguridad jurídica de la fe pública del notario

“Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las 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

⁷ Barrios de León Blanca Patricia. **El notario guatemalteco y la tramitación notarial de asunto de jurisdicción voluntaria**. Pág. 69



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. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho (v.). Porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.”⁸

Entonces, se puede decir que se comprende cómo seguridad jurídica, el conocimiento que tienen las personas o los profesionales, respecto de aquellos que puede hacer, exigir, o que están obligadas a evitar o impedir, es decir, el conocimiento que tienen de las libertades, derechos y obligaciones que les garantiza o impone el derecho positivo. La seguridad jurídica es saber a qué atenerse o que esperar, la conciencia de lo que puede hacer y de la protección que puede esperar una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.

Ordenamiento que asegura la observancia mediante el poder coercitivo del Estado, mediante la actuación de la policía nacional civil, los órganos jurisdiccionales los procedimientos judiciales ó administrativos, los servicios públicos, las autoridades de gobierno y a través de la organización del Estado y la fuerza pública. Algunos entienden por seguridad el saber a qué atenerse, el conocimiento del derecho positivo de su eficacia, y confunden la seguridad con la certeza jurídica, pero en la realidad son dos acepciones diferentes.

⁸ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 878



“La gaceta No. 89, expediente 928-2007, establece que, si bien la seguridad jurídica se refiere al sistema establecido en términos iguales para todos, mediante leyes susceptibles de ser conocidas, que sólo se aplican a conductas posteriores y no previas a su vigencia, que son claras, que tienen cierta estabilidad y que son dictadas adecuadamente por quien está investido de facultades para hacerlo; este principio también abarca el conocimiento que tienen los sujetos en cuanto a la ley que regirá la tramitación de tanto los procesos administrativos o judiciales ya que los sujetos de derecho deben poder desenvolverse con pleno conocimiento de las consecuencias de sus actos y del marco regulatorio que los rige.”⁹

Como se puede observar en el texto referido, reconoce la seguridad jurídica como sistema establecido en términos iguales para todos, mediante el ordenamiento jurídico, aplicado a la conducta posterior no retroactiva, salvo en materia penal, en las que son aplicadas o interviene la persona legitimada o investida para hacerlo, así también el conocimiento que tiene la persona o el profesional en cuanto a los procesos y la norma a aplicar.

“La seguridad jurídica se debe entender como aquel principio del derecho de reconocimiento universal, a través del cual, el individuo conoce y comprende sus derechos y sus obligaciones, así como las repercusiones legales de incumplir con los mismos. Lo anterior se traduce en confianza, en el sentido que el individuo entiende, coloquialmente hablando, las reglas del juego. En otras palabras, conoce qué esperar o

⁹ <https://www.expertostributarios.com/principio-de-legalidad-y-seguridad-juridica/#:~:text=La%20gaceta%20No.,confiable%2C%20estable%20y%20predecible%E2%80%9D>. (Consultado el 28 de diciembre de 2023)



a qué atenerse en determinada situación.”¹⁰ Como se puede observar nuevamente, es cuando el individuo conoce plenamente sus derechos y obligaciones y las repercusiones legales que le puede traer el violentar los mismos.

2.4. Documentos notariales, requisitos y autenticidad

Los documentos notariales son aquellos que constan en forma original en el protocolo del Notario, siendo la escritura pública y actas, testimonios, copias certificadas y certificaciones que de éstos se expiden. Por ser el documento notarial, documento público, tiene valor probatorio, conserva una apariencia jurídica de validez mientras no sea declarado judicialmente nulo. “En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el Notario dio fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes.”¹¹

El documento notarial con el simple hecho de serlo, no quiere decir que sea válido, debe de llenar los siguientes requisitos:

- “a) Que el notario actúe en el ámbito de su competencia material y territorial;
- b) Que se observen las disposiciones de capacidad y conocimiento de los requirentes y testigos del acto;

¹⁰ <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=f5f04a7a-0645-48d8-b204-e4f4d9fa520d> (Consultada el 28 de diciembre de 2023)

¹¹ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 111



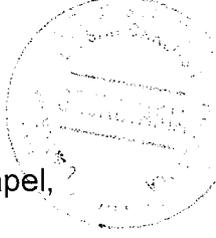
- c) Que el Notario tenga en cuenta la forma establecida por la ley para que el acto exista, y se respete con las formas de solemnidad;
- d) Que el Notario en su calidad de asesor, consejero e intérprete de la voluntad de los requirentes, la adapte a las normas jurídicas vigentes y valederas, al observar los requisitos de validez formal y material.”¹²

Como se puede apreciar la definición del tratadista, doctrinariamente hablando, los requisitos tienen mucha similitud en cuanto a Guatemala, y que el Notario únicamente actúa de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico en cuanto al notariado, así también juega un papel importante, como asesor de sus clientes, para ilustrar el convenir de cada interés presentado ante sus oficios a efecto de poder aconsejar e interpretar lo que requieren las partes requirentes, dentro de los requisitos legales y lograr un buen trabajo y una satisfacción para los clientes.

La autenticidad del documento notarial. Es un documento escrito, es el testimonio escrito que adquiere valoración en cuanto a la posible exactitud de su contenido y deja la posibilidad de dejar impreso, con un criterio más exacto, lo que se ha convenido. Es necesario establecer que primero fue el documento y luego el Notario.

El documento es un hecho producido por el natural vivir de la humanidad. En sentido jurídico la palabra documento es el papel escrito y firmado para hacer constar un hecho o acto. En el sentido estricto es el producto de un acto humano, perceptible, que sirve de prueba ya sea indirecta o representativa de un hecho o acto.

¹² César Pina, Toribio. **Temas notariales**. Pág. 8



El documento notarial se caracteriza por su especialidad, tanto en el tipo de papel, como en su contenido y se diferencia por su autor, el Notario quien a su vez procede a darle al documento forma y autenticidad, caracterizándose, además, por su corporalidad, causalidad, especialidad, y temporalidad.

2.5. Perfección, conservación y reproducción del documento notarial

Con la fidelidad de la persona que hubiera de intervenir en la redacción de los contratos, se logró por lo menos la perfección del documento notarial, al poco tiempo se notó que ello era insuficiente, pues otro peligro consistía en la posibilidad de alteración del documento, con la intención de variar los derechos de una u otra parte.

Es por eso la importancia que el documento notarial debe de ser finalizado en presencia de las partes, es decir en un solo acto debe formalizarse el instrumento público, si bien dicho principio notarial no se encuentre regulado en el Código de Notariado, el Artículo 29 del indicado código, regula lo que contendrá el instrumento público, con lo que se puede interpretar que debe de realizarse en un solo acto.

La exigencia que el acto constara por escrito, le da al acto una característica de perdurabilidad que es el primer paso hacia la seguridad, pero resultaba que si el documento quedaba únicamente en mano de una de las partes, ésta podría alterarlo en su beneficio, o destruirlo, entonces se pensó en expedir copias iguales, para que quedaran en poder de cada parte así también una copia para que quedara en poder del



que había intervenido como escribano; y como eso todavía era insuficiente para llenar las necesidades de las transacciones, se pensó en la posible reproducción de las copias.

Un Notario tiene la responsabilidad de hacer un documento humanamente perfecto, conservarlo, reproducirlo y garantizar a las partes que intervienen en el acto y de esta forma proteger sus derechos. Hasta aquí se está en la presencia del Notario productor y conservador del documento, así también es necesario hacer énfasis en cuanto a la copia de la escritura pública que queda en resguardo del archivo general de protocolos.

Es pues, la autenticidad de las cosas lo que proporciona la seguridad a las transacciones. De ahí que se imponga la creación de conceptos como el de fe pública, que permita que los particulares puedan vivir tranquilos y confiados, depositando su plena confianza en el que hacer notarial, en cuanto a la redacción del documento, guíe e instruya a los particulares, y al mismo tiempo preste autenticidad a los actos por él autorizados. Es el valor que la fe pública le da al Notario en cuanto a la veracidad de sus actuaciones, plasmadas en documentos, pero dicho valor es violentado por el Registro General de la Propiedad, al rechazar documentos, considerando por ellos, que las firmas no son auténticas, degradando el trabajo del Notario.

Para concluir se puede decir que en cuanto a la perfección, el Notario debe de buscar la manera de perfeccionar el documento, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico, primordialmente en relación a los requisitos esenciales



regulados del Artículo 29 al 37 del Código de Notariado; la conservación está en manos del Notario como único responsable y en caso de fallecimiento de este, la persona que lo tiene en su poder debe de hacer entrega del mismo al archivo general de protocolos, para su resguardo, así lo establece el indicado código, en el Artículo 19, regula: “El notario es depositario del protocolo y responsable de su conservación.”, así también el Artículo 20, regula: “El protocolo no puede ser extraído del poder del notario, sino en los casos previstos por esta ley.”

En cuanto a la reproducción del documento notarial, el mismo está obligado a extender las reproducciones que requieran las partes u otras personas lo que encuentra regulado en el segundo párrafo del Artículo 27, que regula: “El Notario depositario podrá extender testimonios y suministrar a quien lo solicite, los informes que le sean requeridos, en relación al protocolo depositado.” Se puede comprender que cualquier persona interesada en el documento puede solicitar al Notario, una reproducción del mismo y este, está obligado a entregársela.

2.6. La fe pública, nulidad y falsedad

En cuanto al que hacer Notarial, se puede decir que existen muchas circunstancias que conlleva que la fe pública del Notario en Guatemala se degrade, ya que se están generando muchas situaciones en las cuales se están presentando documentos falsificados en diferentes instancias del Estado, entre otras ilegalidades, lo que genera desconfianza por parte, no solo de las autoridades sino también del requirente, lo que también es importante mencionar es que el registro de la propiedad, debe de recibir los



documentos y al identificar algo anómalo, antes de suspender o rechazar debe de notificar al Ministerio Público y que este, logre establecer la veracidad tanto del documento como lo consignado en el mismo.

Para comprender la autoridad o fuerza probatoria de los instrumentos públicos, es necesario mencionar que el Notario autorizante, también es testigo privilegiado, por la fe pública que le otorga el Estado. Recibe de la autoridad pública, la misión de dar testimonio de los actos en que interviene por razón de su que hacer como profesional y que caen directamente bajo el dominio de sus sentidos, y respecto de los cuales la ley notarial le suministra el modo de aseverar.

El trabajo del Notario, es recibir las declaraciones de las partes en presencia de los testigos instrumentales, le da forma al documento, y le da lectura para que se hagan por los interesados, antes de aprobar lo escrito, las rectificaciones que se juzguen oportunas y si les parece correcta la redacción se pasa a darle seguridad y certeza jurídica al mismo, con su impresión, firma de las partes y del Notario autorizante, siempre cumpliendo con ciertas solemnidades impuestas por la ley, que le imprimen el sello de autenticidad.

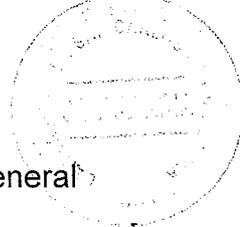
En el presente caso se puede definir que el Notario hace plena fe por sí mismo y no necesita ser corroborada por otras pruebas o personas, y para negar la fe del Notario y la ilegalidad del documento público en los hechos atestiguados por el Notario, es indispensable que se produzca la prueba de su falsedad, pero para que dicha prueba se genere, debe ser investigada, motivo por el cual solo el ente investigador



está facultado para tales extremos y no el Registro General de la Propiedad. Pero es importante hacer mención que la verdad de lo que dice el Notario con relación a hechos en que él interviene por ministerio de sus funciones, no se puede dudar, mientras no se demuestre lo contrario.

La nulidad del documento notarial, no la puede buscar el Registro General de la Propiedad, en virtud que para tales efectos se debe de respetar lo establecido en el ordenamiento jurídico, y en este caso por ser un instrumento público, se debe de recurrir a lo establecido en los Artículos, del 613 al 618 del Código Procesal Civil y Mercantil. Si se demanda la nulidad de una escritura con fundamento en la falsedad de sus conceptos, es decir, se pretende desvirtuar actos que el Notario afirma haber caído bajo el imperio de sus sentidos, qué es entonces la prestación del consentimiento de las partes y el señalamiento del precio, el instrumento sólo puede destituirse por la prueba de la falsedad, como se indico con anterioridad.

En cuanto a la falsedad, el Código Penal, establece en el Artículo 321, “Falsedad material. Quien, hiciere en todo o en parte, un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.” Así también el Artículo 322 del mismo cuerpo legal, establece: “Quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento debe probar, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.”



Pero como se indicó con anterioridad y se reitera nuevamente, que el Registro General de la Propiedad no puede de oficio determinar si el documento en si es falso o existe falsedad en el mismo, aun siendo de firmas, considerando que esta instancia debe de notificar al Ministerio Público a efecto se proceda a su investigación y de su resultado el registro pueda tomar una decisión en cuanto al documento.

El aspecto personal del delito, que puede ser cometido por cualquier persona, una de las partes o el notario; como verbo rector, que hiciere o alterare, el objeto, documento público o documento público verdadero; y el elemento subjetivo puede ser el dolo o ánimo de causar perjuicio, la culpa, que se genera por imprudencia del notario.

El Artículo 186, del Código Procesal Civil, establece: “Autenticidad de los documentos
Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.” La normativa legal vigente en Guatemala, establece que los documentos autorizados por Notario, producen fe y hacen plena prueba, y son las partes las encargadas de demostrar la nulidad o falsedad.

La falsedad solo se puede hacer valer por la vía civil de conformidad con el tercer párrafo del relacionado artículo que establece, que la impugnación por el adversario debe hacerse dentro de los diez días siguientes a la notificación de la resolución que admita la prueba. Como se puede apreciar la normativa legal vigente establece los procedimientos y los medios por los cuales se puede impugnar, en ningún momento dice que se suspende por el Registro General de la Propiedad, por lo que se considera



una arbitrariedad por parte de la indicada institución al suspender un documento que a su criterio, consideran que son falsas las firmas, existiendo un procedimiento para tal efecto.

Dependerá de la pretensión de la persona que se considere afectado, si se persigue dejar sin efecto el hecho, acto o negocio jurídico documentado por el instrumento público, se debe previamente demandar la nulidad absoluta o simulación absoluta del negocio jurídico, o ejercer la acción de redargución contemplada en el artículo anteriormente señalado. Ahora si se pretende, solo castigar al autor de la falsedad de conformidad con el Código Penal, se debe de hacer la denuncia o querrela, ya que se considera el aspecto subjetivo.

La falsedad material se podría dar cuando el notario imprudentemente hace testados, entrelineados y excedidos y los salva después de que tanto el instrumento público protocolar como el no protocolar ha sido firmado y autorizado y de haber dejado el duplicado en oficinas públicas, como registros y Archivo General de Protocolos, si de dicha alteración resulta perjuicio para una o todas las partes que intervinieron en el instrumento público. Y si el notario compulsas testimonios antes de que los instrumentos públicos hayan sido firmados por los otorgantes o quienes hayan intervenido. Aunque esta falsedad es del testimonio y no del instrumento público, pero no deja de ser falsedad material.

Y la falsedad ideológica se genera cuando el notario inserta en los instrumentos públicos declaraciones falsas que al notario le corresponde hacer como: doy fe de que



o hago constar que. Si el notario da fe de la autenticidad de un documento que no tuvo a la vista, dar fe de la autenticidad de una o varias firmas que no fueron signadas en su presencia y que además no haya tomado razón de la legalización, si facciona un acta de presencia de hechos que no le constan, si declara la sobrevivencia de una persona fallecida o que no estuvo en su presencia, si declara la notoriedad de una identificación sin hacer el procedimiento respectivo.

Resumiendo se puede concluir en que “cualquier mutación, ocultación o desfiguración de la verdad y de la realidad, produce nulidad de los actos jurídicos según las leyes civiles o sancionada como delito en los códigos penales:

- a) Falsedad ideológica: Se da cuando se hace constar en un documento un hecho no declarado por las partes. La falsedad ideológica es privativa de los instrumentos públicos y no se da en los documentos privados;
- b) Falsedad material: Consiste en la alteración del contenido de los documentos o en hacer un falso.”¹³

Como se puede observar, la definición de la falsedad material e ideológica son conceptos distintos, en la primera se declara algo que no consta en documento público, no aplica en documento privado; y la falsedad material, es la alteración en cuanto al contenido de documentos públicos o falsificar uno.

¹³ <http://bufetejuridicoymasociados.com.gt/impugnacion-por-falsedad-en-el-instrumento-publico/>(Consultado el 30 de diciembre de 2023)



CAPÍTULO III

3. Derecho registral

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

En cuanto a la doctrina, el derecho registral, para algunos tratadistas abarca solamente el derecho inmobiliario y para otros el derecho registral es una rama autónoma del derecho civil, sin embargo, es mucho más amplio; siendo el derecho inmobiliario solo una parte del derecho registral. En consecuencia al derecho registral se le puede definir, como “la rama del Derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico.”¹⁴ Motivo por el cual, se puede definir que el derecho registral, es una rama autónoma del derecho en virtud que cuenta con autonomía científica, didáctica y legislativa; y cuenta con las siguientes características:

-Es de orden público: ya que presta un servicio público y las autoridades son funcionarios públicos y dichos registros son de carácter público.

¹⁴ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo **Derecho registral I**. Pág. 3



- Es protector y legitimador: ya que radica en los principios cómo el derecho a la identidad y el segundo el derecho a la propiedad privada, ambos haciéndose efectivos en virtud de los principios constitucionales. Y conforme al carácter legitimador, porque funciona en base al derecho, con transparencia, y esto le da certeza y seguridad jurídica.
- Es regulador: porque está regulado mediante un conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en relación con tercero.

Se puede afirmar que el derecho registral es un conjunto de normas jurídicas e institucionales que norman lo relativo a la forma en cómo se llevarán a cabo las inscripciones registrales y los procedimientos utilizados, para que este sea público y de esta forma brindar seguridad jurídica, siendo una rama del derecho, que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los registros, la actividad registral, y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico.

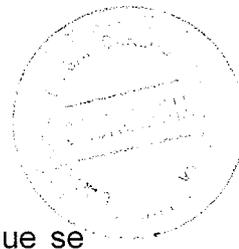
3.1. Clases de inscripciones registrales

En cuanto a las inscripciones y registros, pero en materia registral inmobiliaria, únicamente el registro de la propiedad y el segundo registro, y en relación a que registrar, se encuentra legalmente establecido en el Código Civil, específicamente en los Artículos, del 1125 al 1128, en donde regula que en el registro de la propiedad podrán inscribirse diversos documentos, y para efectos de la presente investigación es necesario hacer énfasis de su contenido, de la siguiente manera:



El Artículo 1125, del Código Civil, establece que: “En el Registro se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren 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 más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;



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

Como se puede apreciar en lo establecido en el relacionado artículo, son muchas las inscripciones que se puedan hacer en los registros en Guatemala; de conformidad con lo establecido en el indicado artículo, se puede hacer énfasis que la mayoría de inscripciones son materia del Registro General de la Propiedad, ya que tienen que ver con bienes inmuebles o modificaciones a los mismos.

El Artículo 1126 del mismo cuerpo legal, establece: “Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.”



El que hacer del Registro General de la Propiedad, es amplio, en el caso anteriormente descrito, también se pueden inscribir los documentos procedentes del extranjero de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico y que sean análogos a los documentos expedidos o registrables por el registro de la propiedad. Pero deben de llenar los requisitos establecidos por mandato legal.

El Artículo 1127, del indicado cuerpo legal, establece: “La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.”

Como se puede apreciar en el relacionado artículo se refiere a que el registro debe de estar apresto a cualquier solicitud, por cualquier persona, no se debe de hacer acepción de persona, asimismo establece el tiempo en que los registradores deben de efectuar dichas inscripciones.

Y por último lo establecido en el Artículo 1128 del mismo cuerpo legal, que regula: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.”



Lo consignado en el referido artículo es de suma importancia, en virtud que le da potestad al registrador de poder rechazar documentos que inscriban o modifiquen bienes, pero establece en qué casos, que no fuese inscribible y le faltaren requisitos, solo hace énfasis en los dos enunciados, pero con la salvedad que debe de fundamentar legalmente el rechazo de conformidad con el ordenamiento jurídico.

3.2. Principios registrales

Los principios registrales son el fundamento de toda la actividad registral, cuya aplicación genera confianza y seguridad jurídica. “Base, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discutiendo en cualquier materia.”¹⁵ Por lo que se puede definir que los principios registrales constituyen el fundamento de la actividad registral y debieran de constituir la inspiración de la regulación legal en dicha materia.

Como se puede observar, doctrinariamente, los principios registrales tienen diferentes opiniones, “Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.”¹⁶

¹⁵ <https://dile.rae.es/principio> (Consultado el 30 de diciembre de 2023)

¹⁶ <http://www.acervonotarios.com/files/Principios%20Registrales.pdf> (Consultado el 30 de diciembre de 2023)



Como indica el tratadista, la función de los principios es explicar la función del registro de la propiedad, enlazados a efecto que no existan en forma independiente, se encuentran concatenados, así también lo define como una técnica y elaboración de estudio, que sirve como explicación tanto teórica como práctica del que hacer del registro de la propiedad.

Los principios registrales constituyen los lineamientos generales y fundamentales que el registro debe observar en sus operaciones para lograr el cumplimiento de los fines de la institución y del Estado, manteniéndose dentro del marco jurídico. Existe diversidad de principios registrales, y para efectos de investigación, se mencionarán únicamente los que se consideran más importantes, siendo:

- Principio de inscripción: Consiste en determinar si la inscripción es o no un requisito esencial para que el negocio jurídico dispositivo produzca como efecto la transmisión del inmueble al adquirente. Esto dependerá de la eficacia que cada ordenamiento jurídico otorgue a la inscripción.

- Principio de especialidad: "Tiene como finalidad determinar los bienes objeto de inscripción, sus titulares,...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."¹⁷

¹⁷ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 106



Como establece el tratadista, el fin primordial del principio de especialidad, es determinar o identificar los bienes objeto de inscripción y los titulares, en cuanto a los titulares se encuentra inmerso el comprador del bien, contratos que llevan un registro, no solo del notario autorizante, sino también por parte de los diferentes registros guatemaltecos, como el Registro General de la Propiedad o el archivo general del protocolos.

-Principio de consentimiento: Este principio establece que solo con el simple acuerdo de las partes puede operarse una determinada transmisión, mutación o desplazamiento jurídico real, siempre que dicho acuerdo sea válido y la parte disponente se halle legitimada. Para la aplicación se requiere que el propietario y transmitente y la parte adquirente consientan en que la transmisión, cambio, mutación o desplazamiento inmobiliario se produzca y sea operado en virtud de este consentimiento. Siendo un elemento esencial de todo negocio jurídico.

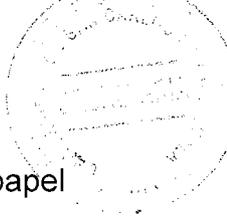
-Principio de tracto sucesivo: Tiene como finalidad ordenar los asientos para que estos reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica de los bienes. Además este principio exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro eslabonados, enlazando al causante con el sucesor. El tracto sucesivo tiene como finalidad organizar los asientos de manera que expresen con exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es el mecanismo adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos en el registro y la realidad jurídica.



-Principio de prioridad: Establece que 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, no hubiera sido presentado al registro o lo hubiere presentado con posterioridad. Este principio posee tres criterios normativos, el primero 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. Y el tercero señala que el principio de prioridad impone a los registradores la obligación de despachar los títulos.

-Principio de legalidad: Consiste en que todo documento al ingresar al registro, dentro del procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico del país que se trate. Además por este principio se impone a los títulos que pretendan su inscripción en el registro de la Propiedad el sometimiento a un previo examen, verificación o calificación a fin de que a los libros registrales solamente tengan acceso los títulos válidos.

El Artículo 1132, del Código Civil, se refiere: a 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.

-Principio de fe pública: Según el principio de fe pública registral: “Los actos inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud; hacen plena prueba y pueden ser destruidos por vía de acción. El registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiado en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege con carácter absoluto de su adquisición. La inscripción, ante el tercero que adquiere en las circunstancias determinadas por la ley, toma carácter sustantivo, pues su valor es decisivo aún cuando su contenido jurídico no concuerde con la realidad.

-Principio de legitimación: Es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Este principio como presunción *iuris tantum*, impone credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud. Tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndole la facultad de disponer con eficacia jurídica del derecho inscrito. Mientras que el segundo es en el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.

-Principio de rogación: Conocido como de petición o solicitud, el principio de rogación se caracteriza porque los asientos en el registro se practican a solicitud de la parte interesada. La actuación del registrador es rogada, ya que aunque tenga conocimiento

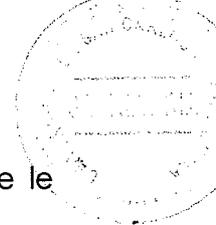


de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable no podrá actuar de oficio. La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral.

El Código Civil en el Artículo 1127, establece: “La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si este diera lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.” Se puede definir la necesidad que exista la petición al Registro General de la Propiedad para poder iniciar con el procedimiento registral.

-Principio de folio real: Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir un folio real, para cada finca que está inscrita en la institución, la denominación es a causa que son los derechos reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

A pesar que no aparece en el ordenamiento jurídico, tácitamente Guatemala ha adoptado el sistema de folio real, como se establece en el Artículo 1130 del Código Civil: “la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.”



La principal característica del folio real, es el hecho de ser público, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica, está dividido en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- a) Columna de derechos reales. Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones de dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales.
- b) Columna de hipotecas. En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de las mismas.
- c) Columna de anotaciones. En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- d) Columna de dominio. En esta se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.
- e) Columna de las desmembraciones y cancelaciones. En esta columna se inscribirá todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado, así como su debida cancelación cuando se solicita.

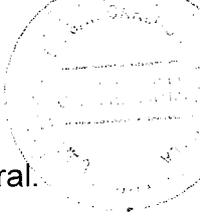


- Principio de determinación: Determina el bien que se inscribe, en cuanto a su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, entre otros, es decir, en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno, en cuanto a medidas, colindancias y dominio.

- Principio de publicidad: Le da seguridad jurídica al folio, por ser el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el ámbito de presunción de exactitud de contenido del registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección. Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos y evitar la clandestinidad de gravámenes ocultos y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro de la Propiedad.

- Principio de tercero registral: La doctrina reconoce tres clases de terceros:
 - Tercero interno: Tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor, adquirente o sub adquirente, del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, enterarse previamente de la situación jurídica de la finca. Confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido.

 - Tercero externo: Sujeto que no tiene relación con la inscripción inmediata y entra al registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o



embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección registral.

La normativa procesal, reconoce a este como tercero con igual o mejor derecho.

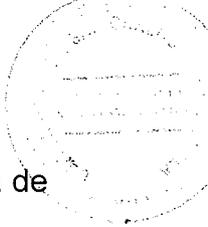
- Tercero en general: Es la persona ajena a los actos o contratos inscritos, que se opone a lo que conste en el registro. Se opone, no siendo vendedor ni comprador, pero si se considera afectado por el acto registral, aún cuando no tenga interés propio, o puede ser que representen un derecho de dominio que se haga valer.

3.3. Sistemas registrales

Son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad y para efecto de estudio se puede decir que los sistemas registrales, son: De los efectos de inscripción, que se pueden subdividirse en, sustantivo, constitutivo, de homologación, español y declarativo; y, b. De la forma de inscripción, se dividen en, personal, folios, libros o siga la flecha y electrónico y se señalan los siguientes:

Sistemas registrales según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros:

- Sistema de transcripción. En este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.
- Sistema de folio personal. El sistema de folio personal es aquel en el que los libros se llevan por índices de personas, de propietarios o de titulares de derechos reales;

- 
- Sistema de folio real. Es aquel en el que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, entre otros relacionados con dicha finca.

Sistemas registrales según la eficacia concedida a la transcripción:

- Efectos de hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos.
- Efectos probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

3.4. Calificación registral

Es la base del principio de legalidad registral, el cual encomienda al registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita a comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado, los cuales por ser extensos no se consignan en la investigación, pero son los requisitos primordiales en cuanto a forma y fondo del instrumento público.



Conlleva la finalidad de comprobar la legalidad del título o documento que se presenta, que su proceso de realización haya sido el correcto y comprobar las capacidades de los otorgantes, antes de inscribirlo en los libros de registro. Esta calificación tiene una vinculación importante con el principio de prioridad y es por medio de ella, que se determinará si se hace valer o no la prioridad de un documento frente a otro, con la consideración de lo anteriormente señalado.

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

“La función calificadora se encomienda al Registrador de la Propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El Registrador de la propiedad no pertenece a la clase de jueces, pues es un funcionario administrativo.”¹⁸

Pero es importan señalar que la función judicial, ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, considerando que no hay nada dentro de la inscripción y

¹⁸ Roca Sastre, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 249



calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa, como se indicó con anterioridad, son totalmente opuestos.

La actividad administrativa propiamente, “constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del Estado.”¹⁹, por lo que se puede decir que, en cuanto al criterio de función administrativa, este hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses propios de carácter público.

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

3.4.1. Actividades de la calificación registral

El Registrador de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los

¹⁹ **Ibíd.** Pág. 245



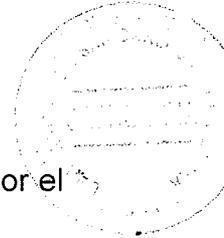
documentos que han de ser inscritos, teniendo para esto, personas delegadas para realizar dicho trabajo, actualmente está conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por registradores auxiliares.

Dichas actividades se califican de fondo y de forma:

- a) Actividades de fondo. Función principal, es cuando el calificador del documento que se presenta para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales estableciéndose si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza, siendo la capacidad, consentimiento y objeto lícito.

- b) Actividades de forma. Ya calificado el fondo del negocio que se trate, se realiza la inscripción computarizada por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien. Teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para determinar perfectamente el negocio de que se trate, asimismo, debe de verificarse que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece, y las que ya se indicaron con anterioridad, siendo las establecidas en el Artículo 29 del Código de Notariado.

Como se puede apreciar existen las dos calificaciones en cuanto a lo que le compete al registrador de la propiedad, pero la pregunta es si realmente dicho funcionario público en base a lo ya manifestado, tiene la potestad de suspender una inscripción, por duda en cuanto a las firmas de los otorgantes o uno de ellos, cuando la potestad de este funcionario es de establecer que lleve las firmas, como lo establece el último párrafo del artículo ya mencionado, de las cuales el Notario de fe que fueron signadas por los



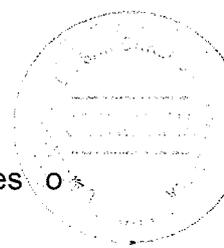
otorgantes y al suspender, se le quita la potestad al Notario, la cual ha sido dada por el Estado, y el registrador no puede suspender, considerando que no es perito calígrafo, para poder determinar si las firmas son reales o falsas.

3.5. Actos o instrumentos objeto de calificación

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

Se conocen como actos o instrumentos objeto de calificación registral, en materia de bienes inmuebles, para su inscripción los siguientes:

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



- 4) Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren 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 más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 8) La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- 9) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- 10) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

3.6. Anotación preventiva y regulación legal

Se le conoce con ese término al asiento provisional que se hace en el registro de la propiedad o en cualquier otro registro público para asegurar el cumplimiento de cualquier resolución judicial con la eficacia de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva, como ejemplo se puede mencionar una hipoteca. La

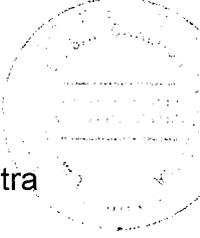
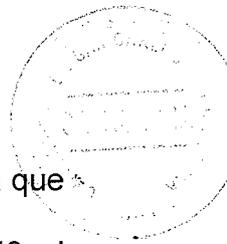


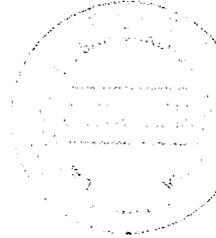
figura de la anotación preventiva para reservar el derecho de prioridad se encuentra establecida en el Artículo 1149, del Código Civil, que establece: “Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos:

1. El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción;
2. El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor;
3. Los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia;
4. El que demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;
5. El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y
6. El que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en este Código o en otra ley.”

Para que se anote provisionalmente un bien inmueble, se debe dirigir al registrador, la solicitud respectiva en base a la denegación que se hizo del título correspondiente, puesto que al momento de rechazar la inscripción no se deja constancia que se encuentra pendiente de ser subsanado, dejando abierta la posibilidad que se inscriban los derechos representados en un documento que ingresó al registro con posterioridad al rechazado, siendo necesaria la anotación preventiva. Asimismo se hace relación en cuanto a la forma, modo y tiempo en que se deben de



realizar dichas anotaciones, en materia registral, dependiendo de la instancia de la que emanen, dichas solicitudes, las que se encuentra reguladas, del Artículos, 1150 al 1166, del indicado Código Civil.



CAPÍTULO IV

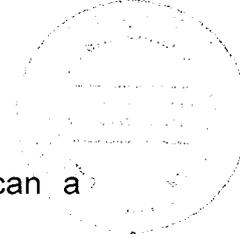
4. Enfoque jurídico de la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad en suspender la inscripción de un contrato por duda en la firma y que vulnera el principio de fe pública notarial

“Arbitrariedad, Acto, conducta, proceder contrario a lo justo, razonable o legal, inspirado sólo por la voluntad, el capricho o un propósito maligno.”²⁰ Para poder comprender en cuanto al tema a tratar es importante conocer la definición de arbitrariedad, considerando que es la definición correcta en cuanto al uso del Registro General de la Propiedad al suspender una inscripción por duda en la firma, ya que vulnera la fe pública del Notario, considerando que es una investidura que el Estado le otorga al procesional del derecho, no se está auto proclamando, la indicada fe pública.

Vulnerar “Transgredir, quebrantar, violar una ley o un precepto.”²¹, como se indicó con anterioridad, se vulnera el principio de la fe pública, con una simple resolución de suspensión, por duda de una o varias firmas en un documento legal, el analista del registro de la propiedad, transgrede, contraviene, incumple y quebranta una delegación estatal en el Notario, considerando que dicha acción sin fundamento legal, es objeto de sanciones administrativas, civiles y posiblemente penales, análisis que no se realiza en la investigación por no ser objeto de materia pero se considera que si se podrían generar dichas sanciones al funcionario público.

²⁰ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 83

²¹ <https://dle.rae.es/vulnerar> (Consultada el 3 de enero del 2024)



Es importante mencionar que existen bandas delincuenciales que se dedican a despojar y vender bienes inmuebles, primordialmente de adultos mayores o personas que radican en el extranjero, este tipo de ilícitos lleva muchos años que se ha venido generando en el país, en donde muchas personas han sido estafadas, ya que al darse cuenta que los documentos son rechazados por el registro de la propiedad, por tener inconsistencias o bien por denuncia de la parte afectada y en muchas ocasiones si se comete el ilícito dejando sin propiedad a la víctima sin que lo sepa y estas propiedades son vendidas a otras personas, siempre de forma anómala, pero el mal ya se ejecuto, muchas persona han sido defraudadas en su patrimonio.

Según los mismos parámetros del Registro General de la Propiedad, la calificación registral no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica, ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral.

De conformidad con lo establecido en la guía de calificación registral, emitida por la Comisión Nacional Registral, no se encuentran parámetros en cuanto a la calificación de las firmas y la forma que podrían los analistas detectar que están alteradas, que son falsas entre otras opciones, para generar duda en el mismo, ya, que como se indicó con anterioridad, solo un perito mediante requerimiento judicial, puede determinar si una firma fue signada por el requirente o no, en cuanto a la guía de calificación utilizada por el registro de la propiedad, solo da parámetros del llenado de la escritura y plano.



4.1. Seguridad jurídica

El Artículo 2, de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: “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.” Según jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala, el principio de Seguridad Jurídica, consiste en la confianza que tiene el ciudadano dentro de un estado de derecho, hacia el ordenamiento jurídico; en tal virtud, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes, principalmente la ley fundamental.

Este principio se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto o contrato jurídico debidamente formalizado que afecte la situación del bien inmueble inscrito y sea presentado al registro de la propiedad, para su inscripción.

La falta de uniformidad a la hora de calificar es contraria al principio de unidad de criterios y afecta, a la seguridad jurídica, si faltan criterios uniformes a la hora de calificar, ésta se convierte en un factor inseguridad sobrevenida, al quedar sujeta a los criterios del funcionario que evalúa. Por tal razón es necesaria la predictibilidad Jurídica de las decisiones de los registradores, pues carece de sentido que un esquema administrativo, ante identidad de problema jurídico, cada funcionario calificador aplicara el criterio que entendiera oportuno.



Por lo que se puede concluir, que “la seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.”²² Definiendo de tal manera que la seguridad jurídica es, la garantía otorgada a la persona por el Estado de modo que la vida, la seguridad, la paz, el bien común los bienes muebles e inmuebles y sus derechos no serán violentados y si llegara a ocurrir, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación digna de los mismos.

4.2. La seguridad en la automatización registral

El derecho de la propiedad privada, lo garantiza una normativa, para lograr el beneficio individual, a través del Registro General de la Propiedad, que el fin primordial es dar seguridad, como condición esencial en el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran, dando garantía en la aplicación objetiva de la ley, de tal manera que las personas sepan en cada momento; cuáles son sus derechos y sus obligaciones.

Con el actual sistema automatizado registral, se sustituyeron los libros y de esa manera, constituye la confiabilidad, el cual se cataloga como material contundente para efectos futuros. La institución sigue avanzando constantemente, logrando que se proporcione con prontitud aquellos servicios, equivalente al derecho institucionalmente concebido, mediante remedios preventivos que el mismo ordenamiento jurídico se

²² Lavinia Figueros. **Op. Cit.** Pág. 123



encarga de institucionalizar. La automatización tiene la función de inscribir un documento público bajo el concepto de libros computarizados, con la finalidad que la información contenida, quede guardada, conservada, almacenada y preservada en discos digitales; dentro del ámbito registral inmobiliario.

Así también, buscar la garantía que los recursos del sistema y la información que se considere importante, no sea fácil de acceder o manipular, por cualquier persona que no se encuentre acreditada, o de otro sistema informático, ajeno al referido registro, dichas acciones deben de ir encaminadas a proteger al propio Estado y los particulares de ataques cibernéticos y que esa información pueda ser mal usada en actividades ilícitas por parte de los ciberdelincuentes u otros análogos.

4.3. Principios registrales

El principio esencial consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala, es el de la seguridad jurídica; y es a ésta seguridad jurídica, que deben subordinarse los principios registrales; de tal manera que los principios registrales que se han venido aplicando en el sistema registral guatemalteco, son el resultado de una legislación concreta y específica, que, de ser necesario, puede ser regulada de manera diferente para dar una mayor seguridad jurídica.

Los principios registrales no pueden ser inmutables; aun con los cambios socioeconómicos y tecnológicos que enfrenta el mundo moderno y a la subordinación



que deben estos principios, al principio constitucional de seguridad jurídica; lo que sí es cierto, es que deben ser recogidos por el ordenamiento jurídico y que están sistematizados, en el sentido que se interrelacionan y complementan el uno con el otro.

Y para efecto de investigación se mencionan los siguientes:

- Principio de rogación. También conocido como "Principio de Instancia, consiste en que las inscripciones en los Registros Públicos se efectúan necesariamente a solicitud de la parte interesada"²³, por lo que se puede definir que no son procedentes las inscripciones por voluntad del registrador o de oficio pues es necesaria la solicitud o rogatoria de las partes interesadas.

- Principio de legalidad. Todo título que se trate de inscribir en el registro de la propiedad, está sometido a un examen previo, también llamado verificación o calificación, con el fin que solo tengan acceso a los asientos registrales, los títulos válidos y perfectos; es el análisis que realiza el registrador respecto de la licitud del acto o contrato que se desea inscribir o anotar preventivamente así como de la compatibilidad de estos actos con las normas legales vigentes y los asientos registrales ya existentes.

- Principio de prioridad. Referido directamente al tiempo, por cuanto en el reconocimiento de determinados derechos, tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores; se basa en el apotema jurídico *prior tempore, potior iure*, primero en el tiempo, poderoso en el derecho. Los derechos que otorgan los registros, están

²³ González Barrón. Gunther. **Introducción al derecho registral y notarial**. Pág. 16



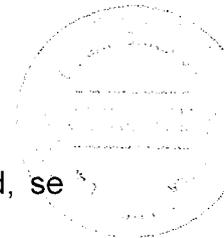
determinados por la prioridad en el tiempo de la inscripción, esta prioridad en el tiempo se determina por la fecha, día, hora y fracción de hora en que determinado título se presenta al registro, en este caso de la propiedad.

- Principio de publicidad. Se presume que todas las partes están enteradas del contenido de las inscripciones, es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción a excepción que se demuestre lo contrario, lo que se puede dar en el caso que la persona le hayan despojado del bien inmueble.

- Principio de legitimación. Se presume que el contenido de las inscripciones, es cierto y produce todos sus efectos mientras que estas no sean anuladas o rectificadas. Este principio es fundamental a efecto de poder establecer que el registro de la propiedad no tiene facultad para suspender una inscripción registral por la simple razón que tenga duda en cuanto a la legitimidad de las firmas, ya que con la fe pública del Notario debería de tenerse por ciertas, todo lo consignado en el instrumento público.

- Principio de fe pública registral. Con este principio, se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro, amparando a los adquirentes de derechos, en base a la información contenida en los registros y la certeza jurídica que debe mediar.

- Principio de tracto sucesivo. Por este principio, ninguna inscripción, salvo la primera, se llevará a cabo sin que previamente esté inscrito o se inscriba el derecho de donde



provenza, como se puede establecer, en el Registro General de la Propiedad, se puede dar desde el punto de vista, de la segunda inscripción de dominio.

- Principio de especialidad. Tiene como finalidad individualizar los derechos inscritos en los Registros, en relación a los bienes y a las personas, por este principio, cada inscripción se efectúa en partidas separadas.
- Principio de oponibilidad. Con el indicado principio se pretende impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente inscrito; aunque el derecho que trata de inscribir sea de fecha anterior al derecho inscrito.

4.4. Criterios registrales

“Son producto de las interpretaciones de disposiciones legales como de la aflicción de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente sin haber dejado de lado los principios registrales que inspira el sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco.”²⁴ Razones por las que las autoridades del Registro implementaron los criterios registrales o guías de calificación registral que anteriormente denominaban criterios registrales. Son muy variados, sin embargo, esto fue motivo de un proceso de modernización o de digitalización de la forma en que venía operando el registro de la propiedad frente a la realidad nacional.

²⁴ González Barrón. **Op. Cit.** Pág. 50



En cuanto a la validez de los criterios registrales, parece que tienen un fundamento serio, sin embargo, se debe de establecer si las guías se apegan a cada uno de los puntos indicados para que una norma sea válida. Considerando, primeramente verificar si no ha sido derogada. Actualmente las guías se utilizan en la calificación registral que realizan los registradores, fue promulgada por la Comisión Nacional Registral.

Las indicadas guías recomiendan criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales, a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas, es decir fueron creadas por la comisión como apoyo a los mismos registradores así como a los usuarios, se puede decir que la comisión está facultada para exhortar a aplicar criterios, sin embargo estos criterios no tienen la calidad de norma jurídica en virtud de carecer del poder coercitivo para que ésta sea utilizada por los registradores o por los usuarios, asimismo, estas no derogán al Código Civil, por ser una publicación de un órgano administrativo inferior, vienen a ser un material repetitivo.

En el segundo concepto, se indica que se debe comprobar que no sea incompatible con otras normas del sistema, particularmente con una norma jerárquicamente superior, en este caso la guía de calificación registral es una de las muchas interpretaciones de lo establecido en la ley; es decir, no contradicen a lo establecido en el Código Civil, de acuerdo al análisis o interpretación del contenido del indicado código; sin embargo, otros pueden no estar de acuerdo con lo sustentado y pueden ocurrir según lo establecido en el cuerpo legal citado.



El tercer concepto de validez se refiere a que la norma debe ser obligatoria; los criterios dados en las guías, son interpretaciones sugeridas por la Comisión Nacional de Reforma Registral, siendo optativo para los notarios, los usuarios y los calificadores la aplicación de las mismas. El responsable de la formulación de un contrato es el notario y el responsable de revisar que se cumplan con todos los requisitos legales y formulismos esenciales, pero es importante mencionar que ni la comisión ni ningún ente administrativo o judicial pueden obligar a las partes registrales el utilizar las Guías de Calificación Registral.

Cuarto concepto, indica que se debe de establecer si la autoridad que la emite sea competente para crear una norma. En relación a este supuesto, el ente facultado por el Estado para la promulgación de una ley, es el Congreso de la República de Guatemala y en el caso del Organismo Ejecutivo, a través de Acuerdos Gubernativos. Existe el Acuerdo Gubernativo Número 30-2005, promulgado por el Organismo Ejecutivo, facultando a la Comisión Nacional Registral a recomendar criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales tendientes a mejorar los procedimientos de inscripción, siendo éste el fundamento para la creación de las guías de calificación registral, por lo tanto las guías son recomendaciones según la interpretación realizada por profesionales del derecho. El quinto criterio de validez se refiere a la pertenencia a un sistema jurídico; y,

El sexto criterio, se refiere a la vigencia de la norma, es decir que, para que las guías tengan validez deben estar dotadas de vigor y vigencia obligatoria para todas las personas de un determinado territorio, pero no tienen carácter coercitivo que obligue a

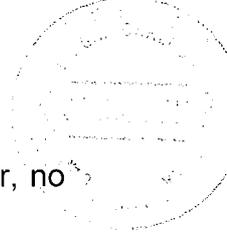


las partes registrales a su aplicación, no cuentan con vigor y no existe ningún ente que obligue a las partes, *contrario sensu*, las partes cuentan con el recurso para oponerse a la calificación aplicable.

De lo ya señalado, se concluye que las guías de calificación registral carecen de validez jurídica, en virtud que no son normas jurídicas, son un compendio de formalidades que debe llenar todo documento sujeto a inscripción en el registro de la propiedad, carecen de eficacia, por no ser de carácter obligatorio, es decir el notario en su calidad de profesional del derecho y en base a las atribuciones que el mismo Estado le otorga, puede o no aplicar los criterios allí contenidos, ya que como se ha establecido en la misma guía, el Notario sigue siendo, en última instancia, el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente.

4.5. Suspensión y rechazos

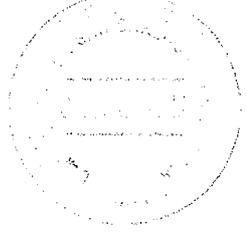
La suspensión y rechazo de un acto o contrato que deviene como consecuencia de haber realizado una calificación registral, lo que genera repudio en el Registro General de la Propiedad, es que a pesar de haberse realizado una buena redacción y se cumplieron con los requisitos que enmarca la ley en la realización de los instrumentos públicos, se dan rechazos por parte de los analistas registrales, considerando por parte de estos, en muchas ocasiones, rechazos absurdos, como ejemplo se puede citar, los rechazos y suspensiones por duda en la firma.



La pregunta es de que manera el registro de la propiedad puede aseverar o dudar, no de la firma, sino que de la fe pública del Notario, porque es este el que está dando fe que todo lo plasmado en la escritura pública es cierto o verídico, por lo que no tendría porque existir una suspensión y menos un rechazo dentro del Registro General de la Propiedad, la suspensión se realiza cuando no se ha cumplido algún requisito de forma que puede ser subsanable dentro del registro ahora bien el rechazo se da cuando se ha obviado algún requisito indispensable o se pretende una inscripción que no está regulada en la ley. No existen otras justificaciones para rechazos o suspensiones, sin embargo ocurre en la calificación, degradando la fe pública de Notario.

Es bueno y necesario mencionar que la calificación es una función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos los actos y contratos inscribibles. En el ejercicio de esta atribución, la actuación de los registradores como funcionarios públicos debe también adecuarse a ese principio, por ello, es prudente y bien fundamentada, el cumplimiento de esa función y su absoluta correlación con las funciones notariales.

Y la administrativa, en buena medida, es el cimiento idóneo para la existencia y el positivo funcionamiento de un sistema normativo confiable, expedito, efectivo y eficiente, que genere seguridad, certeza y publicidad de los derechos y actos inscritos, sin necesidad de cometer arbitrariedades, mal intencionadas y sin fundamento legal.



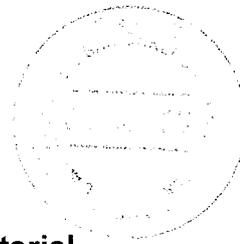
CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La investigación realizada, en cuanto al enfoque jurídico de la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad de Guatemala en suspender la inscripción de un contrato por duda en la firma y que vulnera el principio de fe pública notarial, se logró establecer, que efectivamente el registro general de la propiedad, está cometiendo ilegalidades, en virtud que en el proceso de calificación registral normal, la actividad del registro, no va más allá, de verificar los requisitos extrínsecos e intrínsecos del título presentado para su registro, es decir, no invade el espacio de otras instituciones a quienes corresponde resolver respetando el debido proceso a cerca de la validez o falsedad del título presentado.

El Registro General de la Propiedad, debe de respetar las garantías constitucionales que envisten a la persona y el debido proceso, cada organismo del Estado, tiene atribuciones específicas y dicho registro, no tiene facultades para prejuzgar ni declarar sobre la nulidad de un negocio jurídico, ni la falsedad de firmas, impresiones dactilares o documentos; para ello hay órganos encargados de administrar justicia y de perseguir penalmente a los responsables de la comisión de delitos y faltas.

Cuestionar las impresiones dactilares y las firmas signadas en presencia del notario en instrumentos públicos autorizados por él, no solo resulta denigrante, sino que menoscaba la misma fe pública notarial; pues siendo el profesional encargado de dotar de autenticidad a los documentos en que interviene, resulta contradictorio dudar de su recto ejercicio y de su honorabilidad.





BIBLIOGRAFÍA

- BARRIOS de León Blanca Patricia. **El Notario guatemalteco y la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria**. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar. Guatemala 1993.
- CARRAL y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Séptima Edición. México, Distrito Federal, Editorial Porrúa, Sociedad Anónima, 1983.
- CÉSAR Pina, Toribio. **Temas notariales**. 1ª Edición. Universidad de Santo Domingo, República Dominicana. Editora Universitaria. 1986.
- GARRONE, José Alberto. **Diccionario jurídico Abeledo-Perrot. T. I**. Buenos Aires. Editorial Abeledo-Perrot. 1986.
- GONZÁLEZ Barrón, Gunther. **Introducción al derecho registral y notarial**. Edición actualizada. Editorial Jurista Editores. 2022.
- <http://bufetejuridicoyasociados.com.gt/impugnacion-por-falsedad-en-el-instrumento-publico/> (Consultado el 30 de diciembre de 2023)
- <https://dle.rae.es/principio> (Consultado el 30 de diciembre de 2023)
- <https://dle.rae.es/vulnerar> (Consultada el 3 de enero del 2024)
- <http://www.acervonotarios.com/files/Principios%20Registrales.pdf> (Consultado el 30 de diciembre de 2023)
- <https://www.expertostributarios.com/principio-de-legalidad-y-seguridad-juridica/#:~:text=La%20gaceta%20No.,confiable%2C%20estable%20y%20predecible%E2%80%9D>. (Consultado el 28 de diciembre de 2023)
- <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=f5f04a7a-0645-48d8-b204-e4f4d9fa520d> (Consultada el 28 de diciembre de 2023)
- <https://www.rgp.org.gt/historia> (Consultado el 11 de noviembre de 2023)
- LAVINIA Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo. **Derecho registral I**. Primera edición. Litografía MR Libros. Guatemala. 2012.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Ed. Heliasta S.R.L. Buenos Aires, 1978
- PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**, tercera edición. México, Distrito Federal, Editorial Porrúa, Sociedad Anónima, 1,986.

PÉREZ Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Argentina. Ediciones de Palma. 1965



ROCA Sastre, Ramón. **Derecho hipotecario**. Barcelona-España. Ed. Bosch. 1968.

Leyes

Código Civil, Decreto Ley Número 106, Gobierno de la República de Guatemala. 1963.

Código de Notariado, Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1947.

Código Procesal Civil, Decreto Ley Número 107 Gobierno de la República de Guatemala. 1947.

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