

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



**DETERMINAR EL USO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA COMPRAVENTA  
DE UN VEHÍCULO PARA ASEGURAR SU CERTEZA JURÍDICA**

**JORGE NORBERTO MENÉNDEZ CALLEJAS**

**GUATEMALA, JULIO DE 2023**

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

**DETERMINAR EL USO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA COMPRAVENTA DE UN  
VEHÍCULO PARA ASEGURAR SU CERTEZA JURÍDICA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**JORGE NORBERTO MENÉNDEZ CALLEJAS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, julio de 2023

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

<b>DECANO:</b>	M.Sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>VOCAL I:</b>	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
<b>VOCAL II:</b>	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
<b>VOCAL III:</b>	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
<b>VOCAL IV:</b>	Br.	Javier Eduardo Sarmientos Cabrera
<b>VOCAL V:</b>	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
<b>SECRETARIA:</b>	Licda.	Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRÁCTICO  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera fase:**

Presidente:	Lic.	Carlos Enrique López Chávez
Vocal:	Licda.	Candi Claudy Vaneza Gramajo Izeppi
Secretario:	Lic.	Guillermo David Villatoro Illescas

**Segunda fase:**

Presidente:	Licda.	Candi Claudy Vaneza Gramajo Izeppi
Vocal:	Lic.	Héctor Osberto Orozco Orozco
Secretario:	Lic.	Hector Javier Pozuelos Lopez

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



# USAC TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
12 de julio de 2022

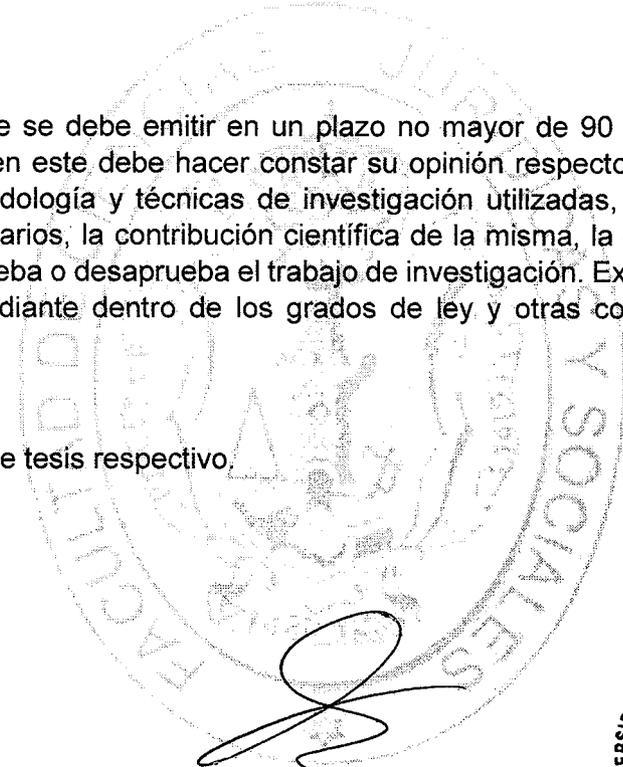


Atentamente pase al (a) Profesional, **FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **JORGE NORBERTO MENÉNDEZ CALLEJAS**, con carné 9722162, intitulado: **DETERMINAR EL USO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA COMPRAVENTA DE UN VEHÍCULO PARA ASEGURAR SU CERTEZA JURÍDICA.**

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

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en 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



SAQO

Fecha de recepción 18 / 07 / 2022

(f)   
**Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez**  
Abogado y Notario Asesor(a)  
Col. 16658  
(Firma y sello)





**LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**  
**Abogado y Notario. Col 5658**  
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol  
Teléfono. 56783727



**Guatemala, 22 de agosto de 2022.**

**Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos**  
**Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Presente.**



**Doctor Herrera.**

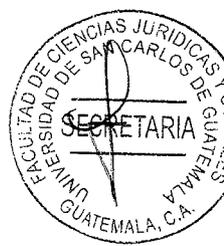
Según nombramiento de fecha veinte de julio del año dos mil dieciocho, donde fui nombrado como asesor de tesis, me dirijo a usted con el objeto de emitir dictamen, sobre la tesis del bachiller: **JORGE NORBERTO MENÉNDEZ CALLEJAS**, la cual esta intitulada: **DETERMINAR EL USO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA COMPRAVENTA DE UN VEHÍCULO PARA ASEGURAR SU CERTEZA JURÍDICA**, de la misma manera manifestó declarando no ser pariente dentro de los grados de ley ni de tener ningún interés directo, ni vínculo alguno con el estudiante del presente trabajo de investigación, por tal motivo respetuosamente informo lo siguiente:

- A) Como asesor inicié sugiriendo correcciones que en su momento consideré prudentes para mejorar la comprensión del tema desarrollado.
- B) El contenido científico y técnico de la tesis del sustentante fueron examinadas, de manera que puedo indicar que abarcó tópicos de importancia en el ámbito penal y en la realidad social.
- C) En la investigación, se tiene como base el método analítico, también el sintético, como el deductivo e inductivo. Posteriormente se tienen las técnicas de investigación, que se encuentran inmersas en la totalidad del informe de las mismas se puede mencionar las siguientes: la técnica de observación es la más utilizada en las investigaciones, como elemento fundamental de todo proceso investigativo apoyándose en esta, el sustentante para poder obtener el mayor número de información necesaria para la presentación de la tesis final. La observación científica, obteniendo con ella, un objetivo claro, definido y preciso, ya que a través de ella se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis, los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente como resolver ese problema en la práctica.
- D) El contenido capitular está compuesto de cuatro capítulos que se realizaron en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector de forma adecuada del inicio al final del problema como la solución que se propone.



**LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**  
**Abogado y Notario. Col 5658**

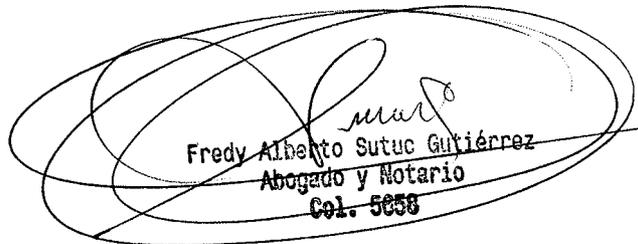
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol  
Teléfono. 56783727



- E) En esta investigación se brindan aportaciones valiosas, las cuales son de gran importancia para la solución del problema y en cuanto a la conclusión discursiva, se propone el uso de la escritura pública para la compraventa de automotores y que la misma se inscriba en el Registro General de la Propiedad como establece la norma legal vigente.
  
- F) El estudiante utilizo bibliografía ajustada al tema investigado, siendo la recopilación de la información de autores nacionales, textos de autores extranjeros y con li9neamientos apegados al plan de investigación.

Por lo que al haber cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Publico, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, al bachiller, por lo cual doy por aprobada la presente investigación.

Atentamente,



Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez  
Abogado y Notario  
Col. 5658

**LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado No. 5658**

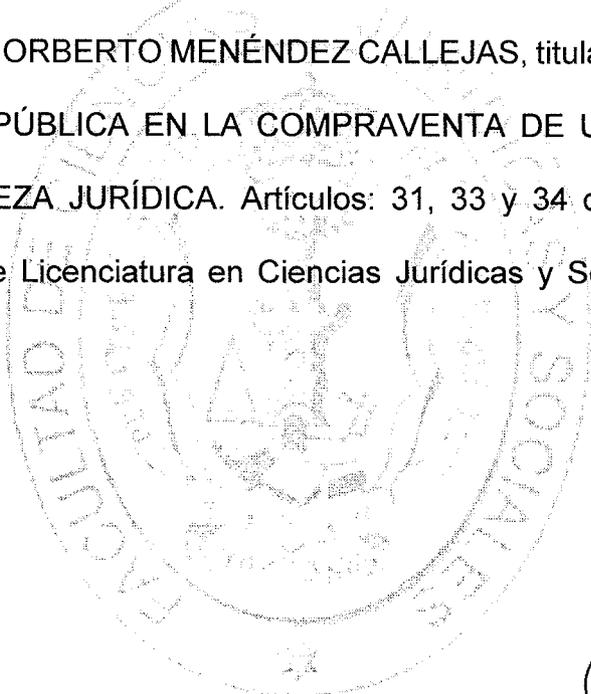


**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, cinco de junio de dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JORGE NORBERTO MENÉNDEZ CALLEJAS, titulado DETERMINAR EL USO DE ESCRITURA PÚBLICA EN LA COMPRAVENTA DE UN VEHÍCULO PARA ASEGURAR SU CERTEZA JURÍDICA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



CEHR/SAQO

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

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

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





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Todo poderoso, creador del cielo y la tierra, a ti padre omnipotente, por tu fidelidad para conmigo. A ti Jesucristo por tu amor y sacrificio porque en ti tengo salvación y vida eterna.
- A MIS PADRES:** Quienes, con amor y sabiduría, supieron guiarme por el camino correcto. Gracias por esperar pacientes este momento y que Dios los bendiga.
- A MI ESPOSA:** Por su amor, comprensión y apoyo durante nuestra vida juntos.
- A MIS HIJOS:** Por ser la fuerza y el motor que día a día impulsan mi vida.
- A MIS HERMANOS:** Gracias por el apoyo y amor brindado, los amo.
- A:** Quienes han llenado mi vida de amor y felicidad.
- A MIS AMIGOS:** Gracias por su sincera amistad y compañerismo a mí persona.
- A:** Los profesionales, en especial a mi asesor de tesis gracias por su colaboración y paciencia. Y a todos los buenos catedráticos que con lealtad, fidelidad y honorabilidad nos impartieron día a día cada asignatura a cursar.
- A** Usted especialmente, porque me ha acompañado en el proceso y ahora en mi etapa profesional, gracias por estar aquí.



**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala. Por brindarme los conocimientos que hoy me convierten en un profesional y donde me fue dado el pan del saber.

**A:** Universidad de San Carlos de Guatemala, *Alma Mater* que albergó durante todo este tiempo mis sueños de estudiante y superación gracias por haberme permitido el honor de forjarme en sus gloriosas aulas.



## PRESENTACIÓN

La investigación que se llevó a cabo es de tipo cualitativo porque se trató sobre la manera en que se debe impedir las estafas en la compra y venta de vehículos automotores utilizando únicamente el título de propiedad expedido por la Superintendencia de Administración Tributaria, a partir que el mismo es falseable o clonable, especialmente cuando se hacen segundas o terceras compras y son vehículos usados que han sido importados por la vía terrestre o marítima.

La rama jurídica a la que pertenece esta investigación es al derecho registral; mientras que el período de estudio fue de dos años, desde el 2016 al 2019, mientras que el sincrónico se investigó sobre la manera en que los delincuentes estafan a compradores de vehículos a partir de venderles carros que han sido robados o que están en posesión de segundos o terceros compradores y los documentos que amparan la compraventa de los mismos han sido falsificados o los vehículos en sí mismos han sido robados.

El aporte fue establecer la importancia de que la Superintendencia de Administración Tributaria no inscriba ningún vehículo en el registro de vehículos ni extienda el título de propiedad sobre los mismos si la compra no se ha hecho a través de escritura pública y está inscrita debidamente en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad, para evitar las distintas estafas que llevan a cabo delincuentes en la compraventa de vehículos automotores.



## HIPÓTESIS

Para que la Superintendencia de Administración Tributaria garantice la seguridad jurídica sobre la propiedad de los vehículos automotores que registra y posteriormente extiende el título de propiedad, debe exigir como requisito indispensable que la compraventa esté vertida en escritura pública y que la misma esté debidamente inscrita en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad, para que se proceda a inscribir al propietario en los registros de propietarios de vehículos de la administración tributaria, para evitar o reducir las distintas estafas que se dan en la compraventa de vehículos mediante el endoso del título de propiedad extendido por esa dependencia tributaria.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

A partir de haber sometido a prueba la hipótesis, la misma fue debidamente comprobada, para lo cual se utilizó el método deductivo, inductivo, analítico y sintético, puesto que se demostró que para que la Superintendencia de Administración Tributaria garantice la seguridad jurídica sobre la propiedad de los vehículos automotores que registra y posteriormente extiende el título de propiedad, debe exigir como requisito indispensable que la compraventa esté vertida en escritura pública y que la misma esté debidamente inscrita en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad, para que se proceda a inscribir al propietario en los registros de propietarios de vehículos de la administración tributaria, para evitar o reducir las distintas estafas que se dan en la compraventa de vehículos mediante el endoso del título de propiedad extendido por esa dependencia tributaria.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. El derecho y el derecho registral.....	1
1.1. Definición de derecho.....	1
1.2. La propiedad.....	4
1.3. El derecho registral.....	5
1.4. Definición de derecho registral.....	5
1.5. Publicidad registral.....	8
1.6. Función del registro.....	11
1.7. Importancia de la actividad registral.....	13

### CAPÍTULO II

2. El derecho notarial y el notario.....	15
2.1. Derecho notarial.....	15
2.2. Definición de derecho notarial.....	16
2.3. La función del notario.....	22
2.4. Reseña histórica del notario.....	24
2.5. Naturaleza jurídica del notario.....	27
2.6. Funciones del notario.....	28
2.7. Clasificación del notario.....	29
2.8. La fe pública notarial.....	31

### CAPITULO III

3 Los bienes.....	33
3.1. Cosas corporales e incorporales.....	35



	<b>Pág.</b>
3.2. Clasificación de los derechos reales.....	38
3.3. Clasificación de los derechos personales.....	39
3.4. Clasificación de bienes muebles e inmuebles.....	41
3.5. Diferentes tratos legales sobre bienes muebles e inmuebles.....	43

**CAPÍTULO IV**

4. Determinar el uso de escritura pública en la compraventa de un vehículo para asegurar su certeza jurídica.....	51
4.1. Inscripción registral y seguridad jurídica.....	51
4.2. Limitaciones en la seguridad jurídica en la compraventa de vehículos.....	56
4.3. Determinar el uso de escritura pública en la compraventa de un vehículo para asegurar su certeza jurídica.....	58
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>65</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>67</b>



## INTRODUCCIÓN

En Guatemala, la cantidad de vehículos que se venden tanto de uso en Guatemala, como los que vienen del extranjero, como se les conoce como vehículos rodados, son vehículos que comúnmente solo se venden con el título firmado y no establecen la obligación de realizar el traspaso, y al no existir la obligación de realizar una compraventa de un vehículo para establecer un control de las personas que realizan un contrato, y por esa razón no cumple con la seguridad deseada, de manera que allí surge la problemática de que en cuando no existe un convenio como lo es un contrato de compraventa la persona se queda desprotegida.

El objetivo general de la presente investigación de tesis fue determinar la importancia de que la compraventa de vehículos se lleve a cabo a través de escritura pública y que esta se inscriba en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad, como requisito indispensable para que pueda ser inscrita la compraventa en la Superintendencia de Administración Tributaria, previo a que esta dependencia extienda digitalmente el título de propiedad.

El contenido capitular de la tesis es de cuatro capítulos, conteniendo el primero el estudio sobre lo relativo al derecho y el derecho registral; en segundo, se desarrolló el derecho notarial y la función notarial; en tercero, los distintos tipos de bienes como cosas corpóreas e incorpóreas; finalizando en cuarto con la determinación de la importancia del uso de escritura pública en la compraventa de un vehículo para



asegurar su certeza jurídica del propietario vendedor y así evitar las continuas estafas realizadas en el mercado de la compraventa de vehículos .

La metodología y técnicas de la investigación, para el efecto se tienen como base el método analítico, sintético, deductivo e inductivo y científico. Dentro de las técnicas de investigación se utilizaron en el trabajo la documental y bibliográfica, para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio, ya que a través de las cuales se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente como resolver ese problema legalmente.

En el presente trabajo se expusieron los motivos jurídicos para que la Superintendencia de Administración Tributaria garantice la seguridad jurídica sobre la propiedad de los vehículos automotores que registra y posteriormente extiende el título de propiedad, debe exigir como requisito indispensable que la compraventa esté vertida en escritura pública y que la misma esté debidamente inscrita en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad.



## CAPÍTULO I

### 1. El derecho y el derecho registral

Todo Estado cuenta con un derecho ya que es el ordenamiento del mismo y estableciendo que el derecho es un conjunto de normas, principios e instituciones, cada una de estas instituciones con sus principios, objetivos y fines. Los Estados tienen como objetivo principal regular la conducta de las personas como parte de una sociedad, cuyo fin principal es la realización del bien común.

#### 1.1. Definición de derecho

La definición de derecho se deriva de la voz latina *directur*, que significa lo derecho, lo recto, lo rívido; los romanos empleaban la voz *ius. directur*, director de *dirigere*; enderezar o alinear; en lo estrictamente jurídico y legal, legítimo o justo, el concepto derecho analizado científicamente, indica que no existe acuerdo entre los juristas acerca del concepto derecho y las discusiones entre los pertenecientes a diversas escuelas han sido extraordinarias en este punto.

La complejidad de esta palabra, aplicable en todas las esferas de la vida, y la singularidad de constituir lo fundamental en esta obra y en todo el mundo jurídico, aconseja más que nunca, proceder con orden y detalle. En lo lógico: fundado, razonable, se puede afirmar que el derecho es una manifestación social.



Existe el derecho público que es el derecho del Estado, tiene como características ser irrenunciable, inmodificable, susceptible de actuación de oficio; mientras que el derecho privado se da entre particulares, sin intervención del estado. Sus características son: ser renunciable, prescriptible, modificable, y requiere iniciativa o instancia de parte; el derecho objetivo es el conjunto de preceptos legales a los que el hombre debe ajustar su conducta en el seno de la sociedad y el derecho subjetivo es la facultad de aplicar o hacer valer el derecho objetivo a casos concretos.

El ordenamiento legal guatemalteco en la Constitución Política de la República de Guatemala reconoce varios derechos iniciando en sus Artículos 1, 2, 4 y 29, fin supremo, libertad e igualdad, derecho de libre acceso a tribunales y dependencias del Estado, garantiza la protección a la persona, el acceso a la justicia, la igualdad y a la libertad; en este articulado constitucional se entiende que todo el Estado es una institución que es para la persona y debe proteger al individuo, que todos somos iguales, libres y que la persona tiene la libertad de acceso a los tribunales para hacer valer sus derechos y ejercer sus acciones como lo establece la ley.

Es de tener en cuenta que estos principios y condicionantes jurídicos no quedan restringidos a solo un par de disposiciones de la Constitución Política de la República de Guatemala, más bien garantizarle a todas las personas que habitan Guatemala, sin importar su credo, raza, color, etnia, estatus social o nacionalidad el acceso al aparato judicial del país, garantizándole así su derecho de defensa y su derecho de acción frente a terceros e incluso frente al Estado y sus distintas dependencias.



Dicho acceso a la justicia es un derecho humano básico, garantizado y encuadrado como garantía constitucional e individual de las personas, en la primera generación de los derechos humanos por parte de la Organización de las Naciones Unidas, donde se puede hablar ya de la internacionalización de los derechos humanos o lo que podría agruparse en un sistema internacional de protección de derechos humanos, con la entrada en vigencia de los pactos universales de Derechos Civiles y Políticos y el de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el año de 1976, año que marca el verdadero nacimiento de éste sistema internacional.

Este carácter humanista está ratificado en el preámbulo de la Constitución Política de la República que le asigna al Estado el ser responsable de la promoción del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, igualdad, justicia a partir de que los guatemaltecos decidieron impulsar la plena vigencia de los Derechos Humanos dentro de un orden institucional estable, pues se trata de que el Estado sea el encargado del deber de velar porque este derecho de acceso a la justicia se cumpla, garantizando a toda la población que será atendida y encontrar una solución a sus problemas jurídicos.

En cuanto a lo que se refiere a la igualdad y seguridad, el Artículo 4º de la Constitución Política de la República, orienta a que los encargados de velar por la aplicación e interpretación de las leyes actúen basados en que el derecho debe de imperar sin distinciones ni discriminaciones, por lo que el funcionario, debe de contar con la formación académica suficiente para actuar sin prepotencia y en estricto apego a la Constitución Política de la República de Guatemala.



El Estado tiene la obligación de velar por el acceso a la justicia como parte del sistema nacional de protección de los derechos humanos, porque la justicia pronta y cumplida es una excelente forma de protección de esos derechos, por lo que este principio es el pilar básico porque el acceso a la justicia es aquel conjunto de normas jurídicas, instituciones y procedimientos que, dentro de una determinada sociedad, sirven para la solución de los conflictos entre las personas.

## **1.2. La propiedad**

La propiedad es cuanto le pertenece o es propio de una persona, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio; es decir, derecho constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determinar los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales.

“La propiedad es el derecho de poseer alguien algo y disponer de ello dentro de los límites legales, sobre todo si es inmueble o raíz; la propiedad es una figura de pertenencia o derecho, de cada individuo u institución, por tal razón la propiedad no es un término absoluto que se le puede dar a todo propietario, porque al carecer de un derecho real, se carecería de una propiedad”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de la Lengua Española**, Pág. 1269.



### **1.3. El derecho registral**

El derecho registral ha recibido diferentes acepciones, entre las que se pueden mencionar: derecho hipotecario, derecho publicitario, derecho inmobiliario registral, derecho del registro público de la propiedad e inmobiliario; dichas acepciones fueron en su momento apropiadas, toda vez que el derecho registral tiene por objeto crear condiciones jurídicas para proteger negocios, con efectos de publicidad especialmente relacionados al derecho de propiedad, puesto que por el derecho registral se regula la organización y funcionamiento de los registros, entre ellos incluido el civil, de conformidad con sus principios y normas.

El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos ya sean patrimoniales, civiles y de cualquiera otra índole donde sea requerido un registro; se trata, entonces, de establecer que el derecho registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales, encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así también, la forma como han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de estas.

### **1.4. Definición de derecho registral**

El derecho registral es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales

sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración; teniendo en cuenta que, en la actualidad ya no solo se trata del registro de la propiedad inmueble, como cuando surgió esta materia, sino también se amplía hacia los demás registros especiales que han surgido en las décadas posterior al nacimiento de lo registral, tal es el caso del registro de vehículos, registro de ciudadanos, registro de las personas y todos los registros que tienen la misma función.

Carral expone que: "No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el derecho de registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros, puesto que lo de la propiedad inmobiliaria surgió primero. Podría decirse que ese género del cual una especie sería el derecho de propiedad a partir que en el transcurso del tiempo han surgido gran cantidad de registros totalmente ajenos a lo que es lo inmobiliario, incluyendo el registro de propiedad intelectual".<sup>2</sup>

Entre las características del derecho registral se encuentra que el mismo es material o sustantivo, lo cual consiste en el estudio de los derechos inscribibles; asimismo, es formal o adjetivo puesto que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y también es orgánico a partir de que regula todo lo relativo a la organización de los registros y sus funciones, las cuales deben estar reguladas legalmente; también se encuentra que el derecho registral posee características básicas porque contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva, es limitativo y formalista.

---

<sup>2</sup> **Derecho notarial y registral.** pág.14.



El derecho registral carece de subjetividad en el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que este simplemente forma parte del derecho civil, pues constituye un conjunto de normas de aplicación y es subjetivo en cuanto se ocupa de los derechos inscribibles que tienen las personas a partir del grado de alcance con que se han regulado los principios de fe pública y legitimación.

El derecho registral de igual manera busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos; por tanto, la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de protección de los terceros, en caso de que fuese necesario.

Un registro público, aunque también privado, para ser tal, se compone de un archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones; un archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene y que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace, por los principios de inscripción declarativa, fe pública registral y prioridad.

Esta institución registral nace para cumplir una evidente necesidad de certeza que, en este caso, no resulta satisfecha por la sola actividad de los contratantes, pues viene auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad, siendo

el núcleo de la publicidad un sistema de información pública, con determinadas garantías que se refieran a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial, puesto que la publicidad es el acto de incorporación de ciertos derechos en un libro o título formal, cuyas ventajas son la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil.

### **1.5. Publicidad registral**

La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico; esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares.

Las notas características de la publicidad del registro están relacionadas con la existencia institucional pues la publicidad se lleva a cabo mediante una institución, entendida como conjunto de reglas y funciones ordenadas u organizadas en forma racional bajo una dirección, para cumplir un fin determinado y regulado por el derecho; la exteriorización continuada y organizada de ciertos hechos o datos y, en este sentido, es una forma de publicidad hacia terceros.

“Téngase en cuenta que la publicidad es continuada, esto es, que se produce de manera ininterrumpida, sistemática o permanente, a diferencia de lo que ocurre con las notificaciones o edictos, en donde la notoriedad del hecho comunicado es solamente



esporádica; por otro lado, la publicidad es organizada, lo que implica que se trata de hechos notorios que son puestos en conocimiento por parte de una oficina pública, lo que hace una importante diferencia con las publicaciones de diarios y revistas”.<sup>3</sup>

Es de tener en cuenta que la publicidad organizada se contrapone a la publicidad de hecho, cuyo prototipo es la posesión, en donde la notoriedad del hecho sólo alcanza para realizar presunciones, ya que la mera posesión admite distintas interpretaciones, y no da seguridad sobre las titularidades que recaen sobre los bienes, aunque ella puede en algún momento consumir una realidad cuando cumple determinados requisitos rigurosos.

La publicidad sirve para la exteriorización de situaciones jurídicas concretas, esto es, prerrogativas reconocidas por el ordenamiento a favor de personas determinadas, por lo que el objeto de la publicidad registral lo separa claramente de la publicación de las normas jurídicas, por cuanto el primero se refiere al derecho subjetivo, mientras el segundo al derecho objetivo.

No es necesario un conocimiento efectivo de los datos existentes en los registros, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos, debido a que, si efectivamente los conoció y tomó una decisión informada, en buena hora; en caso contrario por descuido, negligencia o ignorancia, pues, igualmente le afectan los datos inscritos y no puede excusar su conducta en la ignorancia del hecho; inclusive, si el sujeto no conoció los datos, pero le favorecen, su negligencia no tiene ninguna importancia, porque el hecho

---

<sup>3</sup> Pérez Lasala, René. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 7.



relevante es la incidencia del registro frente a terceros, sin importar la conducta subjetiva del interesado sobre el particular.

“La doctrina alemana lo denomina buena fe fortuita, mientras que autores distintos le denominan una presunción absoluta de conocimiento, que no admite pacto en contrario; es evidente, sin embargo, que una norma de estas características constituye realmente una ficción, puesto que en realidad, dicho precepto quiere decir que los interesados cuentan con la posibilidad de conocer la información registral, en tanto ésta constituye una exteriorización continuada y organizada de titularidades al alcance del público en general; si en el caso concreto el interesado no llegase a conocer el dato inscrito, igual éste le afecta, por lo que no puede excusarse por la falta de conocimiento efectivo”.<sup>4</sup>

Es por eso de que, si se va a comprar, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble son las que manifiesta el vendedor; por tanto, el núcleo de la publicidad es constituir una proclamación de verdad, solo relativa, de las distintas situaciones jurídicas, aunque cada ordenamiento jurídico regula en forma diversa los efectos de la publicidad, pues la inscripción produce efectos de garantía que no se tienen cuando aquella falta.

El Estado considera que determinados hechos deban conocerse en forma pública y, para ello, organiza un mecanismo que facilita la acogida y ordenación de esa información, pero que produce diversos efectos sustanciales, los que varían de uno a otro sistema, aunque

---

<sup>4</sup> *Ibíd.* Pág. 8.



el contenido de las inscripciones se reputa conocido por todos, sin admitir prueba en contrario, y la doctrina en forma rutinaria señala que ello es la consagración legislativa del principio de publicidad.

## 1.6. Función del registro

Teniendo en cuenta que uno de los problemas fundamentales del derecho privado práctico es dilucidar la condición del propietario mediante la adecuada prueba de su derecho a través de un título, el registro público lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad sobre la prueba sobre el propietario de un bien y los otros derechos que concurren con el propietario respecto al bien que tiene inscrito, porque desde la antigüedad se advirtió que el tema era complejo, pues la adquisición a título derivativo exige que el transmitente sea propietario a efecto que el adquirente se procure eficazmente del derecho.

La dificultad que entraña probar toda la cadena de las sucesivas transmisiones que se han producido desde el titular inicial hasta llegar al propietario actual se llamó desde el derecho romano como *probatio diabolica*, lo que alude a una prueba muy difícil o imposible de alcanzar.

“Así pues, el principio general en esta materia es que no se puede transferir a otro más derecho del que uno tiene; por tanto, para enajenar de modo eficaz es preciso ser propietario y probar tal condición. En tal sentido, la propiedad no solo está

inseparablemente ligada a su prueba, sino, además, que la ontología del derecho de propiedad es puramente formal y se reduce a la titulación; la eficacia de todo negocio jurídico de enajenación depende de la titularidad del transferente, lo que se preestablece con el título de adquisición, en especial tratándose de bienes inmuebles”.<sup>5</sup>

Por tanto, la prueba de la propiedad se encuentra íntimamente vinculada con el título que el propietario pueda exhibir frente a los terceros, ante lo cual, la vocación del registro público es constituirse en sustituto formal de los orígenes inciertos de la propiedad por otro de carácter cierto y con el añadido de la publicidad.

De esta forma, el Estado organiza un sistema que permite contar con un título formal de prueba de los derechos, por cuya virtud el comprador o el acreedor, podrá tener certeza respecto de su adquisición, pues, precisamente, el registro facilita el conocimiento del estado jurídico de los derechos, a partir de que el registro se vincula con el principio constitucional implícito de seguridad jurídica, empero, su importancia social como mecanismo para el desarrollo y la creación de riqueza no obsta para encuadrarlo como un medio o instrumento para la ejecución de otros fines.

Como se aprecia, la función primaria del registro público es la configuración de un título formal que acredita de manera directa los derechos subjetivos, mientras que la función complementaria es la conservación y protección de esos mismos derechos a través del resguardo de los documentos que dieron origen a la inscripción registral.

---

<sup>5</sup> *Ibíd.* Pág. 9.

## 1.7. Importancia de la actividad registral

La actividad registral es importante, porque da certeza y confianza al conglomerado de la sociedad que los actos jurídicos que se celebren, sujetos a inscripción, serán reconocidos por cualquier persona, para lo cual deberán cumplir previamente con una serie de requisitos exigidos por ley; no obstante, esa seguridad jurídica, no es la única que enaltece la función registral; la cual cuenta con otras funciones, que la ubican como una gran aliada de la parte operativa del sistema económico del país.

Esta certeza y confianza de la entidad registradora se debe a que la misma cuenta con los datos necesarios para fortalecer el sistema hipotecario, la parte de fideicomisos, traspaso de bienes inmuebles, entre otros aspectos; también coadyuva a fortalecer la parte social del país ya que es de utilidad para la población en general, abogados, comerciantes y los operadores de justicia; es importante para los abogados, ya que pueden orientar en debida forma a sus clientes y evitar problemas a futuro, que normalmente desencadenan en procesos costosos, sobresaltos y daño al tejido social.

Para los comerciantes el registro público es importante, porque es la vía correcta para perfeccionar sus actividades económicas; lo cual repercute en el buen desarrollo de la economía de un país y de todos sus asociados; mientras que para la población en general es importante, porque en un sistema de intercambio de servicios y productos, el mantener el orden y confianza en cada una de las transacciones comerciales realizadas es sinónimo de buena institucionalidad.



Es innegable el aporte del derecho registral a la administración de justicia para deslinde las causas presentadas en sus diversos despachos. La comprensión del sistema registral ofrece mayor facilidad, a los operadores de justicia, al momento de tomar decisiones sobre la materia; a la justicia le ofrece el fundamento legal para motivar sobre la existencia de delitos que se cometan en contra del buen desenvolvimiento de la actividad registral; por todo lo anterior, es necesario contar con reglas claras y que sean de fácil acceso para todo ciudadano, que necesite estudiar o comprender todo lo relacionado al servicio y actividad registral.

El sistema registral guatemalteco posee algunas características como el de ser centralizado, constitutivo de derecho; es real, porque el historial se lleva por finca, es de los llamados de seguridad jurídica, entre otros aspectos; de igual manera, es centralizado aunque tenga oficinas en distintos departamentos, solo guardan la información en dos registros: el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad, por lo que son los únicos para toda la República.

En el derecho registral se ha reconocido dos grandes sistemas registrales, uno es el declarativo y el otro constitutivo, siendo el guatemalteco constitutivo, porque la inscripción es necesaria para que se perfeccione el nacimiento del derecho real del que se trate, contrario a los sistemas declarativos, en donde el derecho real nace fuera de la inscripción, por lo que en el guatemalteco es necesaria la función registral para el registro de ley, con lo que el traspaso de un bien inmobiliario se concrete de manera total, porque el objetivo del registro público es dar eficacia y publicidad a los actos y contratos.



## CAPÍTULO II

### 2. El derecho notarial y el notario

El derecho notarial existe desde la vivencia del notariado, concepto que no se puede calificar de erróneo, claro está, si se considera que existe un derecho comercial, por ejemplo, desde que el hombre desarrolla una actividad comercial o un derecho laboral, desde que el trabajo de los individuos necesita de una regulación jurídica especial.

#### 2.1. Derecho notarial

El derecho notarial es el conjunto de normas positivas y genéricas que gobiernan y disciplinan las declaraciones humanas formuladas bajo el signo de las formalidades de la autenticidad pública, por lo que la expresión derecho notarial se puede interpretar de en sentido estricto al señalar que derecho notarial es la parte del derecho que se aplica a los notarios en el ejercicio de sus funciones como profesionales y de sus relaciones con la clientela o en sentido amplio, que se entiende por el conjunto de las reglas de derecho que deben ser más particularmente conocidas por los notarios y que son comúnmente aplicadas por ellos, para el correcto desempeño del profesional en el ámbito legal.

Al referirse a la expresión sentido amplio se puede decir que se aplica cuando los notarios aplican la teoría formal del instrumento público las reglas relativas a la redacción y a las formalidades de fondo y forma en los instrumentos públicos, como lo regula el Código de



Notariado en sus Artículos 29, 42, 44, 60, así como lo referente a los deberes de imparcialidad y discreción; así mismo la expresión Lato sensu, se aplica al que hacer notarial dentro de la sucesión hereditaria y en los contratos, entre otros.

El derecho notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado la función notarial y la teoría formal del instrumento público; o sea que es el conjunto de disposiciones legislativas, reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial.”<sup>6</sup>

Esta definición enmarca las doctrinas y normas jurídicas en un conjunto y da los elementos del mismo o lo que regula como es la organización del notariado, los requisitos que habilitan a un notario para ejercer; así como los impedimentos e incompatibilidades, teniendo en cuenta que la función notarial es realizada por el notario y los efectos que produce, ya que el objeto del derecho notarial es la creación del instrumento público.

## **2.2. Definición de derecho notarial**

Existe un derecho notarial, pues la actividad de los individuos, los fenómenos de interacción y sus conflictos han debido encauzarse en muchos casos y, fijarse en documentos o actos instrumentales, cuyas formas para su validez legal se han legislado

---

<sup>6</sup> Salas, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Pág. 15.

especialmente, como así también el carácter, función e imperio del profesional del derecho que las aplica; en definitiva, bajo este punto de vista, las constancias, autenticaciones y todo lo que se refiere a la técnica del negado jurídico, constituyen un conjunto de normas propias que pueden integrar una rama especial del derecho.

Es decir que, el derecho notarial, entendido en el sentido del derecho de la forma o bien en lo que se refiere al complejo de normas que regulan el ejercicio de la función notarial, no existe en una autonomía integral, pues el notariado no es más que un aspecto. y el más concreto del derecho viviente, a partir de que existe, porque existe el derecho y estará siempre presente e inmanente como una categoría de la lógica jurídica, aguardando el momento en que sea necesario acercar a la voluntad, libremente manifestada, una expresión que las leyes admitan y acojan en el ámbito de su tutela.

“La evolución que ha experimentado el notariado desde sus albores formularios hasta el presente en que constituye una institución esencial para la colectividad. Tampoco pueden pasar desapercibidos y, por el contrario, mucho han influido para otorgar un contenido científico al notariado, los autores y les notarios de viejo cuño y los tratadistas e investigadores de nuestra época moderna. Aquellos antiguos textos que luego de un introito colmaban sus páginas de formularios notariales, llenaron su cometido”.<sup>7</sup>

La gestión notarial se traducía en cánones rígidos que particularizaban un arte notarial; un arte de redacción, ajeno a la ciencia de investigación con concreción y precisión de

---

<sup>7</sup> *Ibíd.* Pág. 16.



objeto; por lo que, de aquel concepto primario, pero sin duda valioso para su época, se evolucionó por obra de las nuevas concepciones jurídicas francesas con la glosa invalorable de sus comentaristas, lo cual permitió que el notariado latino vislumbre así un panorama amplio para afirmar la institución en cimientos jurídicos que la investigación hará cada día más sólidos.

La nueva posición atrae adeptos y continuadores, los cuales trabajan con ahínco y sus investigaciones tesoneras y empeñosas culminan con éxito que luego se ve elevado y ratificado por su trascendencia histórica; por lo que la figura del derecho notarial adquiere su madurez como rama particular del derecho, pero como un derecho autónomo de la forma con objeto y límites concretos y un conjunto de normas que rigen la función notarial.

El derecho notarial, entonces, está constituido y debe considerarse como el conjunto de normas legislativas y principios jurídicos que tienen por objeto el instrumento público notarial, en cuanto el mismo sirve a la exteriorización de la voluntad que lo condiciona y le da nacimiento y la organización de la institución notarial, es decir al notario en su persona, deberes, obligaciones, las cualidades, competencia responsabilidad y organización jurídica que regulan la función notarial y el instrumento público.

“El derecho notarial en su faz positiva o en el terreno doctrinal es el conjunto de normas de carácter positivo que regulan el funcionamiento y organización de la institución notarial en los distintos países y, en sentido doctrinal expresa que es aquella rama científica del derecho público, que constituyendo un todo orgánico, sanciona en forma fehaciente las



relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionario que obra por delegación del poder público, abarcando todas sus fases y elementos que se encuentran en las leyes notariales”.<sup>8</sup>

El derecho notarial es una rama especializada, con principios característicos como el de la autenticidad y de la fe pública, los cuales son típicos y únicos del derecho notarial, principalmente porque la actividad que desarrolla el notario en la aplicación del derecho notarial, determina el cumplimiento de una función cierta y el ejercicio de una profesión de arraigo milenario que apareja respetuosa consideración, lo cual ha incidido indudablemente en la creación y organización de organismos y mutualidades propias como los Colegios de Escribanos, que consolidan la profesión en el mundo entero.

Es por eso que se debe considerar a la función notarial con características propias, que si bien emanan del derecho en general y en especial del derecho privado, se concretan más que suficientemente para constituir un campo jurídico autónomo, que asegura la vida de los derechos en la normalidad, mediante la autenticación y legalización de los hechos de que dependen; por ello, el derecho notarial es un derecho para el derecho, pues lo es para el derecho objetivo en la medida en que se formalizan derechos subjetivos.

“En verdad, el ámbito en que se mueve el derecho notarial es el proporcionado por el derecho subjetivo en relación al derecho objetivo; más claramente, se origina cuando la norma jurídica o derecho objetivo tiene aplicación o se ejercita por la voluntad de los

---

<sup>8</sup> Amaya, Enrique. **Derecho Notarial**. Pág. 45.

individuos en la satisfacción de sus intereses privados; esta aplicación de la norma, de conformidad a la naturaleza del negocio jurídico, o más simplemente en la medida y deseo de los interesados, debe efectivizarse o instrumentarse, para que adquiera permanencia y respeto”.<sup>9</sup>

Este aseguramiento de la permanencia es la médula del derecho notarial, puesto que sólo este confiere legalización y permanencia a la voluntad jurídica a los individuos, autenticando fehacientemente su concreta y manifiesta expresión; es decir, el derecho notarial es la rama del derecho que permite autenticar, legalizar y conferir fehaciente permanencia, a una manifestación concreta de la voluntad jurídica de los individuos, lo cual abarca toda actividad individual que signifique la exteriorización de una voluntad que aspira al ejercicio de un derecho que se encuentre debidamente establecido en las leyes vigentes y que esté dentro del comercio de los hombres.

“Tanto la declaración conjunta o acuerdo de voluntades que constituye la tipicidad del negocio jurídico, el contrato, por excelencia, tanto la declaración unilateral de la voluntad como el testamento, por ejemplo, así como toda otra manifestación que quiera consolidarse en instrumento público. Se aprecia entonces que el derecho notarial se mueve en el campo de la jurisdicción voluntaria y que la función notarial opera en la esfera de la normalidad del derecho, pues al consagrarse éste instrumentalmente en ningún caso generará sanciones sino obligaciones y el respeto a una declaración de voluntad legítimamente formulada”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibíd.* Pág. 46.

<sup>10</sup> *Ibíd.* Pág. 47.



También se advierte que el derecho notarial es de naturaleza adjetiva, pues se limita a ajustar la manifestación de voluntad a la vigencia del derecho que la ampara; en este sentido el campo del derecho notarial es más estrecho que el del derecho procesal, pues éste es regulador del procedimiento para obtener la declaración de un derecho, efectivizarlo y ejecutarlo, y en consecuencia acuerda hasta medios coercitivos para la obtención de la finalidad que se pretende, en tanto que el derecho notarial, constreñido a la función autenticadora, sólo garantiza aquella parte del ordenamiento jurídico que confiere derechos.

De la naturaleza de esta función surge que el derecho notarial, es un derecho de carácter formal y público, porque la misión de autenticar es ejercida por el notario aplicando estrictamente las disposiciones legales pertinentes y respetando las solemnidades establecidas, sin tener en cuenta, en tal sentido, la voluntad de las partes, pues si bien el contenido del acto público que el notario legaliza es comúnmente de derecho privado, donde la norma general es la autonomía de la voluntad, ésta voluntad ya expresada y que constituye el contenido del acto público, deberá encauzarse en las disposiciones que existen respecto de los actos instrumentales.

Desde esta perspectiva se podría suponer que el derecho notarial no pertenece al derecho público, por cuanto la misión de autenticar surge a solicitud de una voluntad particular, la que, siendo viable o ajustada a derecho, es acogida por el notario para acordarle forma instrumental y dotarle de la garantía necesaria para la validez de la pretensión substancial.



De acuerdo a lo expuesto y a la definición de derecho notarial formulada, se advierte que abarca aspectos fundamentales que se refieren a la organización notarial y el que atañe a la función notarial, las cuales son dos grandes divisiones en el que se contiene el contenido de esta disciplina, sin olvidar cuestiones atinentes, como la historia del derecho notarial.

### **2.3. La función del notario**

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticadora de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses; es además prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias; siendo la finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas.

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico, la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público, siendo sus principales funciones receptoras, las cuales desarrolla el notario cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información, asumiendo en ese momento la función asesora, sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejándoles sobre el particular.



Por aparte tiene una función legitimadora, la cual realiza el notario al verificar que las partes contratantes, sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente, de manera modeladora, dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regulan el negocio; asimismo, el notario debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior, previniendo tales circunstancias.

Además, el notario en su función notarial debe actuar con ética profesional, puesto que el fin último del notario por ser profesional de derecho es unir su ética y su profesionalidad al servicio para lo cual es requerido y el valor de la responsabilidad es la capacidad que la persona tiene de sentir obligación a dar una respuesta o cumplir con cierto trabajo o actividad que libremente ha adquirido, principalmente por la función autenticadora que el Estado le ha otorgado y que manifiesta al estampar su firma y sello con lo cual le está dando autenticidad al acto o contrato, por lo tanto éstos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido.

El notario debe actuar con la observancia de la ley dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regulan el negocio jurídico; de igual manera, debe actuar con imparcialidad hacia las partes, sin perjudicar ni beneficiar a ninguna de ellas y dando forma legal al negocio jurídico para lo cual fue requerido, debiendo para ello estar debidamente preparado para cumplir con todos los requisitos para poder ejercer el notariado entre los cuales está tener título facultativo.



## 2.4. Reseña histórica del notario

Conforme se va desarrollando la historia en el pueblo hebreo, los escribas hebreos eran de distintas clases, unos guardaban constancia y daban fe de los actos y decisiones del Rey; otros pertenecían a la clase sacerdotal y daban testimonio de los libros bíblicos que conservaban, reproducían e interpretaban; los terceros eran escribas de Estado y sus funciones eran como de secretarios del Consejo Estatal y colaboradores de tribunales de justicia del Estado.

Asimismo, se sabe que había otros escribas llamados del pueblo, que redactaban en forma apropiada los contratos privados, eran más parecidos a los notarios actuales, pero su sola intervención no daba legalidad al acto, pues para conseguir esta era necesario el sello del superior jerárquico.

Para los egipcios, los escribas que formaban parte de la organización religiosa tenían alto estima porque estos estaban adscritos a las distintas ramas del gobierno, teniendo como función primordial la redacción de los documentos concernientes al Estado y a los particulares; sin embargo, no tenían autenticidad sino no se estampaba el sello del sacerdote o magistrado.

“Según los griegos por su cultura los notarios eran llamados síngrafos que eran los que formalizaban contratos por escrito, entregándoles a las partes para su firma. Apógrafos eran los copistas de los tribunales. Mnemon que eran los que archivaban los textos

sagrados; mientras que en el pueblo romano el origen de la palabra notario viene de la antigua Roma y que era *notarii*, los cuales eran los que utilizaban las notas tironianas que eran caracteres abreviados los que constituían una especie de escritura taquigráfica, también se usó en la Edad Media. Los escribanos conservaban los archivos judiciales y daban forma escrita a las resoluciones judiciales”.<sup>11</sup>

Los notarios adscritos a la organización judicial escuchaban a los litigantes y testigos y ponían por escrito, en forma ordenada y sintética, el contenido de sus exposiciones; asimismo, además de la redacción de instrumentos tenían a su cargo la conservación y custodia de los mismos; mientras que los *tabularii* eran contadores del fisco y archivadores de documentos públicos, pero, como complemento de sus funciones, fueron encargándose de la formalización de testamentos y contratos, que conservaban en sus archivos y en quienes se reunieron los caracteres distintivos del Notariado Latino.

Sin embargo, después de considerar al notario como el hombre versado en derecho, el consejero de las partes y el redactor del instrumento, cuya autenticidad, que le confería la condición de documento público, no se lograba sino mediante la *insinuatio* se llegó a una época, la edad media, en donde se rebajó la función del mismo, puesto que en este período, con sólo saber leer y escribir se suponía un grado de cultura muy elevado respecto a los demás; sin embargo, el rompimiento del Imperio Romano ocasiona un retroceso institucional del notariado ya que los señores feudales intervienen por medio de delegados en todos los contratos y testamentos.

---

<sup>11</sup> **Ibíd.** Pág. 18.

“En el transcurso del tiempo el notario feudal tiene como función primordial velar por los intereses de su señor y no de servir a los intereses de las partes contratantes. Característica importante es que si da autenticidad a los actos en los que interviene. Fue prohibido por el Papa Inocencio III en el año de 1213 y fue confirmada por los Reyes dándoles esta función a la clase sacerdotal lo que hizo que el notariado quedara estancado; mientras que para España los invasores españoles conservaron ciertas instituciones jurídicas romanas, además el notariado español recibió la influencia de la Escuela Notarial fundada en 1228 en la Universidad de Bolonia”.<sup>12</sup>

Al final de la Edad Media y principios del renacimiento el notariado se considera como una función pública y se substituye una breve nota o minuta en el protocolo por el instrumento matriz y la organización corporativa de los notarios, por lo que, al llegar Cristóbal Colón a América, trabajo un Escribano en su tripulación que era Rodrigo de Escobedo, por lo que se da el trasplante del notariado de España a América; no obstante, se creó una legislación especial para América conocida como leyes de Indias, en el que se trataban a los escribanos, a quienes se les exigía pasar un examen ante la Real Audiencia y obtener el nombramiento del Rey y pagar una suma al Fisco Real.

En Guatemala los primeros vestigios de historia escrita de notario se encuentran en la época colonial al fundarse la ciudad de Santiago de Guatemala y en la Reunión del Primer Cabildo que tuvo lugar el 27 de julio de 1524, se faccionó la primera acta, actuando como primer escribano Alonso de Reguera; el nombramiento, recepción y admisión del

---

<sup>12</sup> Gimenes Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 23.



Escribano Público lo hacía el Cabildo, el cual no permitía que cualquier persona se postulara para ese cargo.

Asimismo, el trabajo del escribano público era en función de los contratos y las actuaciones judiciales, la colegiación de abogados y escribanos se dispuso en el Decreto Legislativo No. 81 del 23 de diciembre de 1851 que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia; luego, se creó la Ley de Notariado en la época de la Reforma Liberal, junto al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y la Ley General de Instrucción Públicas.

## **2.5. Naturaleza jurídica del notario**

Se ha discutido en muchas ocasiones si la función del notario es pública o no, pues algunos autores opinan que el notario es un funcionario público, otros afirman que es un profesional liberal y otros que desarrolla una función pública; de cualquier forma, en la actualidad es reconocido que la función notarial es de orden e interés público ya que surge de la necesidad del pueblo y en función del Estado para los particulares.

El objeto del notario es la creación o autorización del instrumento público, de esa manera que al indicar que el contenido, es la actividad del notario y de las partes en la creación del instrumento público, con todas las formalidades y requisitos necesarios para su faccionamiento, por lo que se entiende que el notario no es nombrado ni electo, sino que ingresa a cumplir con una función pública, a través del acto administrativo llamado habilitación a partir de que es un profesional especialista en derecho notarial.

## 2.6. Funciones del notario

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público, siendo uno de los atributos esenciales de la función notarial la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aun cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo.

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticadora de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses; es además prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias, según los casos.

La finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso administrativo de las relaciones jurídicas, siendo, entonces, la finalidad de la función del notario es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas.

## 2.7. Clasificación del notario

La teoría funcionalista ubica al notario en nombre del Estado y es un funcionario público, investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención; esta teoría ataca el carácter de función pública que se atribuye a la actividad notarial, y dice que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes lejos de ser una función pública es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

La teoría autonomista exige que el notariado se ejerza como profesión libre e independiente y el notario es por lo tanto un oficial público, que ejerce con las formas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo, pero como oficial público observa todas las leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares; cosa diferente sucede con la teoría ecléctica, pues esta acepta que el notario ejerce una función pública *sui generis* porque es independiente, pero no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado.

Es importante señalar que, a partir de lo expuesto por las teorías descritas, el notario debe de contar con factores como lo es la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza tiene un respaldo del Estado, por la investidura jurídica que el notario recibe, que es denominada la fe pública que ostenta, pero no representa al Estado, sino que actúa principalmente en las relaciones sociales dentro de los grupos humanos, quienes tuvieron la necesidad de solemnizar y perpetuar los actos y hacer constar hechos trascendentales en la vida personal de cada miembro del grupo social.

“De los escribanos de gobierno y todos los que representaban en la antigüedad a los reyes, faraones y demás autoridades, a raíz de esta evolución surge el derecho notarial, como una necesidad de normar estas usanzas y cuyo objeto es crear el instrumento público y por ende la persona capaz de darle valor jurídico y certeza legal al mismo, así es como el derecho notarial constituye un ordenamiento de normas jurídicas notariales que regulan obligaciones y requisitos de forma y fondo a que debe ajustarse el ejercicio de la función notarial, el instrumento público y la organización del notariado, surgiendo así también la figura del notario”.<sup>13</sup>

El nombre de notario viene de la palabra latina nota, que significa título, escritura o cifra, porque los escribanos recibían antes en cifras o abreviaturas todos los contratos y demás actos que pasaban ante ellos, ya que en todo instrumento colocaban como actualmente lo hacen, su sello, marca, cifra o signo, para autorizarlo; lo mismo es pues notario que escribano público; pero en algunas partes ha prevalecido vulgarmente la costumbre de llamar escribano al que entiende en los negocios seculares y notario al que entiende en los eclesiásticos o de la iglesia.

El notario es definido entonces como el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido, por lo que su actuar tiene consecuencias tales como las responsabilidades.

---

<sup>13</sup> Salas, Oscar. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 4.



Las responsabilidades están establecidas por el ordenamiento dado cuando se dan ciertas condiciones previamente determinadas por ese sistema jurídico; de esta forma cuando se realiza la imputación de la responsabilidad, solo se estaría constatando la concurrencia de unos hechos que dan lugar a una consecuencia jurídica, sin que en esta operación aparezca un elemento de desvaloración moral del comportamiento del notario, la cual sucede por inobservancia de la norma ya que el notario tiene facultades propias, que le son atribuidas por la ley y no da cuenta de su actuación a ningún superior jerárquico; y por ello solo debe responder civil y criminalmente de sus actos.

## **2.8. La fe pública notarial**

La fe pública notarial es la presunción de veracidad en los actos autorizados, por un notario, el cual tiene un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad; esto quiere decir que todo acto que autorice un notario se entiende que está realizándose dentro de los lineamientos legales y que es verídico.

“La fe pública es esa certeza, eficacia, firmeza, asentimiento, verdad que tiene el poder público representado por el notario cuando éste interviene en cada acto, documento o contrato. Es la autoridad legítima para que otorgue autenticidad en la relación de verdad entre lo dicho, lo ocurrido y lo documentado. La fe propiamente dicha en términos genéricos implica creencia, convicción, persuasión, certeza, seguridad, confianza, que otorga el poder público a los notarios”.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> **Ibíd.** Pág. 36.



El notario es el verdadero representante de la fe y de la verdad al servicio de todos los requirentes, pues con su firma y sello robustece con presunción de verdad todo hecho y acto sometido a su amparo, al extremo que el documento valdrá por sí mismo, por lo que la prueba es sólo consecuencia de su existencia; desde éste punto de vista, la función notarial constituye una de las actividades más importantes que engrandecen la seguridad y garantía de los negocios jurídicos, transformando algún hecho en derecho.

Por supuesto que este valor probatorio, asignado por ley al notario y al instrumento que este facciona a partir de la fe pública de que está investido, hace que la sociedad se vuelque hacia él y adquiera este entonces mayor prestigio, ascendencia, autoridad y jerarquía por su papel de realizador e instrumentador de los requerimientos de los comparecientes, garantizándoles seguridad jurídica ante terceros.

## CAPÍTULO III

### 3. Los bienes

El estudio de los bienes supone analizar, de manera detallada, todo lo concerniente a los derechos reales, destacando sus características que los distinguen de los derechos personales; en este sentido, mientras el derecho de obligaciones regula el intercambio de bienes y servicios para la satisfacción de las necesidades de los individuos, la materia jurídica de los derechos reales fija o radica los bienes en el patrimonio de cada individuo, y determina los poderes o facultades que el sujeto tiene sobre ellos.

“Los autores se han preocupado de distinguir entre cosa y bien, por lo que puede afirmarse que cosa es todo lo que ocupa un lugar en el espacio y se puede percibir por los sentidos; este concepto es aplicable a las cosas corporales, que los sentidos pueden percibir; más difícil resulta precisar en qué consisten las cosas incorporeales, vale decir, las entidades que carecen de corporeidad material, lo que el derecho asimila las cosas incorporeales a los derechos. Pero ello deja fuera de la tipología a las cosas que, careciendo de corporeidad física, tampoco son derechos, las cosas usualmente denominadas inmateriales, como son aquellas como las producciones del ingenio”.<sup>15</sup>

Es de mencionar que lo referente al concepto de bien, no hay unanimidad entre los autores, aunque una doctrina bastante divulgada, entiende que entre las cosas y los

---

<sup>15</sup> Arévalo, Daniel. Los bienes y la propiedad. Pág. 11.

bienes existe una relación de género a especie, en donde bienes son las cosas que, prestando una utilidad para el hombre, son susceptibles de apropiación, por lo tanto, todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes.

En tal sentido, aquello que caracteriza a los bienes es la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada y no el hecho de producir utilidad al hombre, pues hay cosas como el aire o la alta mar, que producen una gran utilidad y que, no obstante ello, no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares.

“En la doctrina nacional, distinguimos dos corrientes doctrinarias que intentan distinguir entre cosa y bien. Para la primera, cosas son sólo las entidades materiales, las que constituyen una parte separada de la materia circundante, excluyéndose por ende de la noción de cosa a los derechos y a las cosas inmateriales. Bienes, serían las cosas útiles al hombre y susceptibles de apropiación por éste. Aunque cosa no es solamente lo que forma parte del mundo exterior y sensible, sino también todo aquello que tiene vida en el mundo del espíritu y que se percibe, no con los sentidos, sino con la inteligencia. Como puede observarse, se incorpora aquí la noción de cosas inmateriales”.<sup>16</sup>

Bienes, por su parte, serían las cosas materiales o inmateriales susceptibles de prestar utilidad, susceptibles de apropiación efectiva o virtual por los sujetos de derecho y ser objeto de derecho; por ende, sin perjuicio de algunos alcances que se hará, se aludirá indistintamente a las cosas o los bienes como sinónimos, teniendo en cuenta que el

---

<sup>16</sup> **Ibíd.** Pág. 12.



derecho se ocupa de las clasificaciones de las cosas por diversas razones prácticas, para determinar qué reglas se aplican a las distintas categorías de cosas; los requisitos para adquirir y enajenar no son comunes a todas las cosas; y porque no son iguales los actos que una persona puede ejecutar con las cosas que están bajo su posesión.

### **3.1. Cosas corporales e incorporeales**

Cosa es una expresión que sucede a la antigua y compleja concepción sobre el objeto de los derechos reales, la sustancia de las facultades de disposición; en el campo contractual la futuridad y ajenidad del objeto de una prestación, se traslada a los conceptos cosa ajena y cosa futura.

Existen cosas corporales e incorporeales, siendo las primeras las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro; mientras que las segundas, son las que consisten en meros derechos, como los créditos o derechos personales y las servidumbres activas o derecho real; en efecto, siendo toda clasificación la distinción entre dos o más partes de un solo todo, la que se refiere a las cosas corporales e incorporeales induce a la pretensión de que aquellos que son meras abstracciones jurídicas, participen de las características jurídicas de las cosas materiales.

“Fue el jurista romano Gayo, quien formuló esta clasificación de cosas corporales e incorporeales. Pero en Roma se excluía de los bienes incorporeales al derecho real más importante: el dominio. Tal exclusión evitaba que se produjera la reiteración de propiedad,

en el sentido que se tendría la propiedad sobre el derecho de propiedad, lo que resulta redundante; y se explica en la circunstancia de que, tratándose del dominio, se llega a identificar el derecho y el objeto sobre el cual recae; así, en lugar de decir mi derecho de propiedad sobre este inmueble, suele decirse simplemente mi casa”.<sup>17</sup>

Esta identificación o confusión entre el dominio y la cosa sobre la que aquél se ejerce se justifica también por el carácter totalizador del derecho de dominio, que se visualiza como abarcando o envolviendo toda la cosa, de tal modo que se termina considerando al derecho de propiedad como cosa corporal, equivalente al objeto al que se refiere.

“La oposición que se hace entre los derechos y las cosas no es una clasificación, sino una comparación incoherente: implica oponer los derechos al objeto de los mismos. Atendido lo expuesto, la doctrina mayoritaria concluye que parece más aceptable que la posición tradicional del derecho romano de considerar los derechos como cosas incorpóreas, la moderna posición que admite la categoría de las cosas incorpóreas, pero sólo para designar los bienes inmateriales, como las obras del ingenio, científicas, literarias e invenciones industriales y separando a los derechos de la noción de cosas”.<sup>18</sup>

Así, resulta admisible aludir a un derecho sobre los bienes, sin excluir expresamente al dominio, puesto que sería una antítesis entre el derecho de propiedad confundido con las cosas, por una parte, y los otros derechos, por otra parte, lo que es criticable, puesto que

---

<sup>17</sup> **Ibíd.** Pág. 13.

<sup>18</sup> Solís Córdova, Mario. **Cosas y bienes.** Pág. 32.



el dominio, aunque más amplio, es también un derecho, como los demás, puesto que consistiría en poner de un lado las cosas y de otro lado los derechos.

Debe tenerse en cuenta que los bienes o cosas incorporales también se dividen en derechos reales y personales, teniendo en cuenta que los primeros son aquellos que se tienen sobre una cosa sin respecto a determinada persona, por lo que se concibe como una relación persona-cosa, inmediata, absoluta, un derecho en la cosa; puede entenderse como un poder que tiene un sujeto sobre una cosa, cuando el mismo es completo, total, se está en presencia del derecho real máximo, el dominio.

Este dominio puede ser parcial, incompleto, como ocurre en los demás derechos reales; por ejemplo, en el usufructo, la hipoteca o la prenda; por lo que el titular del derecho real puede ser una persona o varias, y en este último caso se está ante una comunidad que se llamará copropiedad, si recae tal comunidad en el dominio; la cosa sobre la que recae el derecho real ha de ser siempre, en todo caso, determinada.

“Se entiende que entre el derecho real y el derecho personal no existe una diferencia sustancial. En último término, el derecho real también importa una relación entre sujetos, pero mientras en el derecho personal dicha relación se da entre el acreedor y el deudor, recayendo sobre la prestación, en el derecho real esa relación tiene lugar entre el titular y el resto de las personas, la comunidad toda, recayendo, desde luego, sobre la cosa de que se trata”.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> **Ibíd.** Pág. 33.



La cosa objeto del derecho debe ser siempre determinada individual o específicamente, porque el derecho real tiene siempre por objeto garantizar el hecho de la posesión, que es necesariamente concreto y que sólo existe tratándose de una cosa determinada.

### 3.2. Clasificación de los derechos reales

Los derechos reales se clasifican o agrupan en derechos reales de goce y de garantía, siendo los primeros los que permiten la utilización directa de la cosa a partir del dominio que se tiene sobre ellos; junto al dominio, están otros derechos reales de goce, con facultades limitadas: usufructo, uso o habitación, censo y servidumbre activa; mientras que los derechos reales de garantía permiten utilizar las cosas indirectamente, por su valor de cambio; contienen la facultad de lograr, con el auxilio de la justicia, su enajenación, para obtener con el producto una prestación incumplida.

“Los derechos reales, por su contenido absoluto y directo sobre las cosas, están establecidos por la ley. Generalmente, los códigos civiles efectúan una enumeración de los que deben considerarse como derechos reales; nada impide, sin embargo, que otros preceptos legales establezcan otros derechos reales, como ocurre con el referido al derecho de censo, que tiene el carácter de derecho real”.<sup>20</sup>

Además, también se encuentran los denominados derechos reales administrativos, como el derecho de aprovechamiento de aguas, el derecho del concesionario, lo cual significa

---

<sup>20</sup> **Ibíd.** Pág. 34.

que únicamente la ley establece derechos reales debido al carácter de orden público que tienen las normas sobre organización de la propiedad, entre las que se encuentran las relativas a los derechos reales; naturalmente que es esta voluntad la que origina los derechos reales en concreto, pero ello supone que la figura jurídica esté diseñada por la ley, lo que excluye que los particulares puedan elaborar, en sus pactos, un derecho real no contemplado en abstracto por los textos legales.

### **3.3. Clasificación de los derechos personales**

Los derechos personales o créditos son aquellos que sólo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas, por lo que es la contrapartida de la obligación del deudor, a partir de lo cual, tratándose de esta clase de derechos, el acreedor tiene la facultad para exigir del deudor el cumplimiento de una prestación, que podrá consistir en dar, hacer o no hacer; pero, a diferencia de lo que acontece con los derechos reales, los derechos personales son ilimitados, pueden originarse libremente en la voluntad de los contratantes, sin perjuicio naturalmente del respeto a la ley.

“La relación paralela entre los derechos reales y personales, conlleva a que existan diferencias relativas en cuanto a las personas que intervienen en la relación jurídica, puesto que, tratándose de los derechos reales, hay un sujeto activo determinado pero un sujeto pasivo generalmente indeterminado”.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Zeledón, Ricardo. **Derechos reales y derechos personales**. Pág. 53.



Tratándose de los derechos personales, los sujetos activo y pasivo están determinados; así, por ejemplo, el acreedor de un título de crédito al portador estará indeterminado hasta que se presente un tenedor legítimo del mismo y lo cobre o el deudor de una obligación consistente en gastos comunes o contribuciones de un inmueble, será aquél que detente el dominio del predio, cuando el acreedor exija el pago.

En cuanto al objeto de la relación jurídica, el objeto del derecho real es necesariamente una cosa; mientras que el objeto del derecho personal es un acto humano, que podrá consistir en un dar, un hacer o un no hacer; mientras que el derecho real supone una cosa determinada en especie, el personal puede aplicarse a una cosa indeterminada individualmente, y sólo determinada por su género; asimismo, el derecho real es absoluto, porque puede oponerse a todos y el derecho personal es relativo, porque sólo puede oponerse a la persona obligada.

En cuanto a su número, no hay más derechos reales que aquellos previstos en la ley, pero los personales son ilimitados, naciendo de la autonomía de la voluntad; la fuente de los derechos reales son los modos de adquirir y de los personales son el contrato, el cuasicontrato, el delito, el cuasidelito y la ley.

En relación con las acciones que los protegen, los reales están protegidos por acciones reales, que persiguen recuperar la posesión de la cosa o del derecho, por lo que se pueden interponer contra cualquiera que tenga en su poder la cosa; en el caso de los derechos personales, estos están protegidos por acciones personales.

### 3.4. Clasificación de bienes muebles e inmuebles

La clasificación de bienes en muebles e inmuebles viene de muy antiguo, su importancia no ha sido siempre la misma; por ejemplo, la acogida dada por el derecho en Roma era apenas una subdivisión de las cosas materiales o bienes corporales; así es como la entendían los jurisconsultos romanos, para los cuales, además, no tenía más que una pequeña importancia práctica, por aplicarse en principio las mismas reglas a la propiedad mueble y a la inmueble.

En esta época el criterio de la distinción residía únicamente en la naturaleza de las cosas, pues eran inmuebles el suelo y las construcciones, cosas no susceptibles de traslado; es decir, cosas inmóviles, por lo que todas las demás cosas eran mobiliarias, por lo que los romanos jamás pensaron en extender esa clasificación a los derechos ni siquiera a los derechos reales, sino que fue más tarde, en el antiguo derecho francés inmediatamente después de la Edad Media que esta clasificación se convirtió en la más utilizada.

“En la época medieval los inmuebles, específicamente la tierra, tenían gran importancia, la misma que se traducía en términos políticos y económicos, pues, políticamente la jerarquía de las personas guardaba estricta relación con las extensiones territoriales de que podían ser dueñas y, paralelamente, la economía familiar y por tanto su estatus social dependían de la única fuente de riqueza: la propiedad territorial, los feudos; por lo que todavía era un sistema basado en la protección a la riqueza inmobiliaria”.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Jara, Humberto. **Clasificación de bienes muebles e inmuebles**. Pág. 69.

Como éstas había muchas reglas que no se aplicaban a los muebles, que por su poca importancia; es decir su poco valor, no merecían mayor atención, lo cual reflejaba la falta de atención al patrimonio mobiliario, pero es que a los inmuebles se les prestó tanta atención ello se debió fundamentalmente a su valor, a su duración y a su posibilidad de producir rentas periódicamente.

Sin embargo, a partir de que al finalizar la Edad Media aparecieron riquezas nuevas que no eran inmuebles y cuyas características encajaban en el criterio económico mencionado, motivó que los juristas, con un criterio más bien práctico, recurrieran a la ficción, en el sentido que, como las reglas para los inmuebles eran mayores y más protectoras, convirtieron a ciertos muebles, que tenían las mismas características económicas que la tierra, en inmuebles, para que pudieran beneficiarse de un sistema legal mejor estructurado, sea porque estos muebles estaban adheridos a los inmuebles o por sus particularidades características de durabilidad tenían más aceptación.

"Fue pues, sobre este criterio económico, mucho más que sobre el tomado de la naturaleza de las cosas, sobre el que fundaron su clasificación. De esta manera edificaciones de poco valor se consideraban como muebles y, viceversa, algunas cosas muebles de valor apreciable pasaron a ser consideradas inmuebles. Interesaba sobre todo que una determinada cosa tuviera los requisitos de valor, duración y periodicidad de rentas; con estos elementos se podía otorgar la calidad de mueble o inmueble, lo cual permitió el crecimiento de las cosas que debían ser registrables".<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> **Ibíd.** Pág. 70.

El propietario de un inmueble ha tenido siempre el derecho de reivindicarlo del adquirente cuando la enajenación se ha efectuado sin su consentimiento, por lo que para evitar la inseguridad de todo adquirente ante la posibilidad mencionada, la ley ha creado la publicidad tanto para las enajenaciones de inmuebles como para la constitución de derechos reales sobre los mismos, a fin de que el que adquiere un inmueble pueda informarse del origen y extensión del derecho del enajenante.

En lo que atañe a los muebles, la reivindicación es limitada, por lo que quien adquiere de buena fe un bien mueble, aun cuando el enajenante carezca de derecho para hacerlo, no está expuesto a la acción de reivindicación del verdadero propietario, por lo que su buena fe lo protege, sin necesidad de que exista de por medio la publicidad.

### **3.5. Diferentes tratos legales sobre bienes muebles e inmuebles**

En el caso de los bienes corporales, estos son los que tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos, pudiendo dividirse en muebles e inmuebles, siendo importante la distinción porque ofrece un interés relevante en cuanto a los modos de adquirir, pues algunos de éstos sólo se aplican a los bienes corporales, tales como la ocupación y la accesión.

Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles, según que ellas puedan o no transportarse de un lugar a otro sin cambiar su naturaleza; en el derecho moderno, se considera como la clasificación más importante de las cosas la que distingue entre



muebles e inmuebles, con un predominio de las garantías y normas orientadas a la protección de las fincas.

Por razones históricas, afincadas fundamentalmente en el derecho medieval, se tendió a dar mayor protección jurídica a los inmuebles; la tendencia se mantiene hasta el presente, no obstante que, con la industrialización del Siglo XIX en adelante, aumentó considerablemente la manufactura de valiosos muebles, a partir de lo cual el régimen jurídico de los muebles e inmuebles es diverso, cuestión que se aprecia en distintos aspectos; por ejemplo, la compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne, que debe efectuarse por escritura pública, mientras que la compraventa de bienes muebles es un contrato consensual;

La tradición de los inmuebles se efectúa por la inscripción del título en el registro de bienes inmuebles competente, tal como el Registro General de la Propiedad; mientras que la tradición de los bienes muebles se realiza por la entrega material o simbólica de las cosas mediante uno de los medios señalados en la ley, significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio.

En materia de sucesión por causa de muerte, los herederos no pueden disponer de los inmuebles, mientras no se les haya otorgado la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante y se hayan practicado las inscripciones o resolución administrativa del registro civil que confiere la posesión efectiva, la inscripción especial de herencia y eventualmente de adjudicación en la partición; pero, tratándose de los bienes muebles,



la ley no exige estas diligencias, principalmente si los mismos no tienen mayor valor en la actividad social y comercial del país en el cual se establece legalmente la diferencia entre estos tipos de bienes.

“La enajenación de inmuebles del pupilo debe efectuarse con ciertas formalidades, como la pública subasta, previo decreto judicial. Excepcionalmente, se sujetarán a las mismas exigencias, la enajenación de los muebles preciosos o de aquellos que tengan valor de afección; asimismo, la acción rescisoria por lesión enorme sólo procede en la venta o permuta de bienes raíces o inmuebles; en materia de sociedad conyugal, en algunos países, los bienes muebles ingresan al haber relativo de la sociedad conyugal, mientras que los bienes inmuebles permanecen en el haber propio de los aportantes”.<sup>24</sup>

A su vez, en algunos casos, los bienes muebles adquiridos a título gratuito durante la vigencia de la sociedad conyugal, ingresan al haber relativo de la sociedad conyugal, mientras que los bienes inmuebles adquiridos a título gratuito durante la vigencia de la sociedad conyugal ingresan al haber propio del cónyuge; es decir, no hay diferencias entre los muebles e inmuebles adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal a título oneroso, pues ambos ingresan al haber absoluto de la sociedad conyugal.

En lo que respecta a las cauciones reales, se establecen dos instituciones diferentes, la prenda y la hipoteca, según la garantía sea un bien mueble o inmueble; en materia de modos de adquirir el dominio, la ocupación sólo procede respecto de bienes muebles, ;

---

<sup>24</sup> **Ibíd.** Pág. 54.



en el marco de la muerte presunta, para que los poseedores provisorios puedan vender los bienes muebles, basta que el juez lo estime conveniente.

Si se trata de los bienes inmuebles, para que éstos puedan venderse igual que los muebles, debe haber una causa necesaria o utilidad evidente, declarada por el juez con conocimiento de causa, o sea, en base a los antecedentes que se acompañen a los autos y con audiencia del defensor; asimismo, en materia posesoria, la ley sólo protege a los inmuebles mediante las acciones posesorias.

La posesión de los muebles sólo podría recuperarse mediante la acción publiciana, que la ley franquea exclusivamente al poseedor regular; para los efectos de la accesión de cosa mueble a cosa inmueble, la ley considera como cosa principal al inmueble, aunque la cosa mueble valga más; para los efectos de la fianza, cuando el deudor está obligado a prestar dicha caución; hora bien, para calificar la suficiencia de los bienes del fiador, sólo se tomarán en cuenta los inmuebles.

En lo concerniente a los efectos de la condición resolutoria cumplida, el derecho civil distingue entre los bienes muebles y los inmuebles enajenados a los terceros; de igual manera, el arrendamiento de los bienes muebles se rige por el Código Civil y el arrendamiento de los predios urbanos está regulado por la ley.

“Existiendo sociedad conyugal, el marido puede vender o gravar sin restricciones los bienes muebles sociales, para caucionar obligaciones propias, mientras que para vender



o gravar los bienes inmuebles de la sociedad, requiere de la autorización de la mujer o del juez en subsidio; igualmente, el marido puede arrendar sin restricciones los bienes muebles de la sociedad; en cambio, si se trata de bienes inmuebles urbanos o rústicos y el arrendamiento excede de los años determinados por la ley, requiere de la autorización de la mujer o del juez en subsidio”.<sup>25</sup>

En el régimen de participación en los gananciales, el cónyuge acreedor perseguirá el pago de su crédito primeramente en el dinero del deudor, después en sus muebles y finalmente en los inmuebles, pero tratándose del régimen de sociedad conyugal, la mujer se pagará de las recompensas a que tenga lugar, primero sobre el dinero y muebles de la sociedad y subsidiariamente sobre los inmuebles de la misma.

No se podrán enajenar ni gravar en caso alguno los bienes raíces del hijo sujeto a patria potestad, aun pertenecientes a su peculio profesional o industrial, sin autorización del juez con conocimiento de causa; de igual manera, jamás se podrán donar los bienes inmuebles del pupilo, ni siquiera con autorización judicial, en cambio, el guardador podrá hacer donaciones en dinero u otros bienes muebles del pupilo, cumpliendo con lo preceptuado en la ley.

Habiendo sociedad conyugal, las donaciones remuneratorias de bienes raíces hechas a uno de los cónyuges o a ambos, por servicios que no daban acción contra la persona servida, no aumentan el haber social; si la donación remuneratoria es de cosas muebles

---

<sup>25</sup> **Ibíd.** Pág. 55.

aumentará el haber de la sociedad, la que deberá recompensa al cónyuge donatario si los servicios no daban acción contra la persona servida o si los servicios se prestaron antes de la sociedad.

Hay derechos reales que siempre son inmuebles, como las servidumbres activas, la hipoteca, el derecho de habitación y el censo, mientras que el derecho real de prenda siempre será mueble; también sucede que, legalmente, la distinción entre cosas consumibles y no consumibles sólo resulta aplicable a los bienes muebles, por lo demás, nada impide visualizar bienes inmuebles fungibles, como serían los lotes de iguales características y superficie, originados en la subdivisión de una finca matriz, aunque sólo cosas muebles integran las universalidades de hecho, mientras que las universalidades jurídicas pueden estar compuestas por muebles o inmuebles.

Si se constituye el usufructo por acto entre vivos, la formalidad depende de la naturaleza de la cosa fructuaria, pues, si recae sobre muebles, es consensual; si recae sobre inmuebles, es necesario instrumento público inscrito, lo cual ha llevado a la discusión sobre el rol de la inscripción en este caso, al considerarse que la misma es un acto constitutivo y de tradición del derecho real de usufructo o sólo desempeña esta última función, perfeccionándose el acto con el perfeccionamiento del instrumento público sin que haya un plazo para proceder a la inscripción.

Por otro lado, el derecho de adjudicación preferente que la ley otorga al cónyuge sobreviviente en la partición de los bienes dejados por el causante, sólo puede invocarse



sobre un inmueble, aquella en que reside el viudo o viuda y que sea o haya sido la vivienda principal de la familia y haya formado parte del patrimonio del difunto; respecto de los bienes muebles, el sobreviviente puede invocar su derecho de adjudicación preferente sobre todos los bienes muebles que conformen el mobiliario, siempre que tales bienes hayan formado parte del patrimonio del difunto.

En materia penal, los delitos de robo y hurto sólo se refieren a cosas muebles, mientras que la apropiación de inmuebles ajenos configura el delito de usurpación; dentro del sistema del derecho mercantil, los actos de comercio sólo recaen sobre bienes muebles y en materia de competencia de los tribunales, conoce de una acción el juez del lugar en que el inmueble está ubicado; en lo que concierne a las acciones muebles, el juez competente es aquél del lugar en que deba cumplirse la obligación.

Como se puede apreciar, pueden ser objeto de un derecho subjetivo todas aquellas realidades sobre las cuales se puede atribuir a un sujeto un determinado ámbito de poder a fin de satisfacer sus intereses; es decir, sobre cosas materiales o inmateriales, comportamientos ajenos o prestaciones, atributos de la personalidad, entre otros, puesto que las cosas constituyen el objeto inmediato de los derechos reales.

También pueden constituir el objeto mediato de los derechos de crédito, ya que la prestación del deudor puede consistir en realizar determinadas actuaciones en relación con una cosa, tal como transmitir su propiedad en la compraventa, ceder su uso en el arrendamiento, custodiársela en el depósito y otros; por lo que en el lenguaje jurídico, son



cosas o bienes aquellas entidades, materiales o inmateriales, dotadas de una existencia autónoma y unitaria, y susceptibles de ser objeto de derechos patrimoniales independientes.

Esta autonomía de los bienes se debe a que entre sus características esenciales se encuentran que son entidades materiales o inmateriales, por lo que se integran en el concepto de cosa, no sólo los objetos corporales o cosas en sentido vulgar, sino también aquéllos que, careciendo de materialidad, sean perceptibles por los sentidos o por el intelecto, que son bienes inmateriales, como las energías naturales, los derechos, o las ideas y creaciones del intelecto humano.

Sin embargo, las cosas deben tener una existencia autónoma y unitaria, que les permita ser objeto de un derecho subjetivo y de un tráfico jurídico independiente, por lo que la individualización de una cosa puede resultar de su propia naturaleza, de una intervención humana, que puede ser material o meramente ideal; del mismo modo, la unidad de la cosa puede ser física o económica, por lo que sólo son cosas las entidades susceptibles de derechos patrimoniales independientes; no son cosas, en sentido jurídico, las que escapan al dominio del hombre, los llamados bienes comunes de todos o aquéllos otros que, conforme a la ley, a la costumbre, o a los principios generales del derecho están excluidos del comercio entre las personas.



## CAPÍTULO IV

### **4. Determinar el uso de escritura pública en la compraventa de un vehículo para asegurar su certeza jurídica**

La seguridad jurídica, es el objeto principal del derecho registral, el cual abarca, las normas y procedimientos cuya finalidad son la publicidad y la seguridad de los derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros, a partir de haberse llenado los requisitos legales establecidos por el registro respectivo para la inscripción registral de los documentos.

#### **4.1. Inscripción registral y seguridad jurídica**

En la doctrina registral el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros.

“En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a

cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones”.<sup>26</sup>

Entendida así la inscripción registral, se debe precisar que ella es producto de un acto anterior denominado calificación registral, que consiste en el examen cuidadoso, que efectúa el registrador, del contenido del título; es decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, según lo establezcan las normas legales vigentes, para establecer si el derecho real materia de inscripción es compatible con los antecedentes registrales que obran en la partida registral o en otros asientos del Registro.

Guillermo Cabanellas, reafirmando los conceptos, precisa: “En derecho hipotecario, la inscripción es la acción de inscribir en el Registro el dominio y demás derechos; mientras que en derecho inmobiliario, inscripción es anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma”.<sup>27</sup>

La inscripción de un título en el Registro se efectúa previa calificación de su legalidad teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas legales bajo cuyo imperio se ha formalizado el título y atendiendo a los asientos extendidos en la partida y a los antecedentes que obran en el registro, por lo que el principio de inscripción ha sido estudiado por la doctrina señalando la intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones y la eficacia del nacimiento de derechos reales.

---

<sup>26</sup> Vivar, Elena. **Inscripciones en el sistema registral**. Pág. 40.

<sup>27</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 431.



Es de tener en cuenta que la inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real se opera independientemente del registro y es constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca; es decir que, las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas cuando sirven de complemento a los supuestos extrarregistrales y constituyen con ellos el derecho real.

Por eso es que, tanto el principio de inscripción, como el de publicidad significan la fuerza jurídica de la inscripción, pero el de inscripción significa la fuerza negativa de la misma, en el sentido de que lo no inscrito no existe y el principio de publicidad, a partir de la fuerza positiva de la inscripción, en el sentido de que ésta produce efectos especiales respecto a terceros, puesto que cuando la inscripción no tenga únicamente la finalidad de la mutación jurídico real, sino que, conjuntamente con otros elementos previos de carácter necesario, dé vida al derecho real, pues sin inscripción no se constituye el derecho, se está ante una inscripción constitutiva.

La diferencia entre la inscripción declarativa y constitutiva es sustancial, pues ambas operan de modo diferente, pues la primera es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles un valor especial por sí mismo, a partir de que el derecho real nace, existe fuera del registro, por lo que las inscripciones que en éste se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo; por lo que son declarativos



los registros que reconocen la preexistencia del derecho o sea que éste nace de estrados, a los que llega en forma de título, consumado como tal.

Las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente en la realidad legal; distinto es el caso de la inscripción constitutiva y obligatoria, que subordinan la transmisión de la propiedad a la inscripción en los asientos del registro; es decir, en estos sistemas, con la inscripción registral recién se perfecciona la transferencia de la propiedad.

El hecho de analizar la naturaleza jurídica de la inscripción registral está vinculado a la importancia que tiene ésta dentro del sistema de transmisión de los derechos en un sistema registral determinado, pues dependiendo del sistema adoptado en cada país la función que tiene la inscripción será diferente, por lo que en cuanto a la forma de adquirirse los derechos reales, está determinada en la legislación sustantiva de cada país.

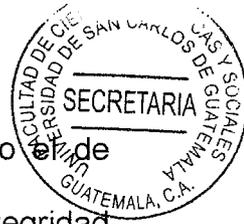
El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no sean anuladas o rectificadas; por ejemplo, en relación con la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables y unidades económicas, es título suficiente para originar inscripción registral, la factura cancelada de compraventa, en original o testimonio o copia legalizada de escritura pública donde conste la declaración jurada del interesado, relativa a que el respectivo bien no se encuentra inscrito con anterioridad, así como la advertencia del notario respecto al delito de perjurio.



Para la inscripción registral de vehículos debe hacerse una descripción completa de la serie, modelo, marca, chasis, motor; tipo o cualquier otro dato que facilite su diferenciación con los demás bienes del mismo género o especie; sin embargo, la tarjeta de circulación o de solvencia aduanal, la póliza de importación ni el certificado de propiedad de vehículos extendido por la administración tributaria, constituyen títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad, aunque en el mismo si se podrá inscribir contratos de crédito en lo que se constituyan prendas de acuerdo con la legislación civil aplicable sin importar si se trata de vehículos o cualquier otro bien mueble identificable.

Cuando se solicite al Registro de la Propiedad la inscripción de dominio de un bien que consista en vehículo de conformidad con lo que establece la legislación aplicable y en el mismo instrumento se constituya garantía prendaria sobre el bien de acuerdo con la legislación civil, el Registro de la Propiedad operará la inscripción de dominio y la garantía correspondiente; sin embargo el Registro se abstendrá de operar el dominio del bien si no es posible operar el gravamen correspondiente cuando el notario así lo solicite en el instrumento público de que se trate.

Cuando en un mismo instrumento se solicite al Registro de la Propiedad que se inscriba el dominio de un vehículo y sobre este se constituya garantía mobiliaria, el Registro operará la inscripción de dominio del bien siempre que se cumpla con todos los requisitos legales sin prejuzgar sobre la forma y constitución de la garantía mobiliaria; por lo que no se aceptarán, para operación registral, los documentos que contengan actos o contratos que no hayan sido inscritos en los registros que corresponda de conformidad con la ley.



El principio de seguridad del tráfico jurídico tiene como fundamental principio de publicidad basada en la presunción legal de veracidad de los asientos y en la integridad de los mismos, lo que provoca que el adquirente, que reúne ciertos requisitos, se configure como tercero, protegido en su adquisición, de tal forma que puede llegar en determinados casos, a una auténtica adquisición, o liberación de cargas, con la correlativa extinción de derechos, jurídicamente perfectos, pero que se extinguen por no haber accedido al Registro.

El Registro recibe el derecho ya constituido y a través de su inscripción le concede el valor de ser oponible frente a todos; por lo que la adquisición realizada por el tercero deviene inatacable si cumple determinados requisitos, lo cual se fundamenta en el principio de legalidad, por cuya virtud solo podrán tener acceso al Registro los títulos, que por reunir los requisitos exigidos por las leyes sean aptos para producir la mutación jurídico real que el Registro ha de publicar y proteger a partir de la necesidad de una adecuada calificación por parte del Registro de los títulos presentados a registro.

#### **4.2. Limitaciones en la seguridad jurídica en la compraventa de vehículos**

Uno de los mayores problemas que enfrentan los guatemaltecos es la estafa en la compraventa de vehículos automotores, a partir de que vendedores de vehículos robados, operan sin ser detectados a partir de que los mismos falsifican documentos, cédulas y otros documentos como títulos de propiedad electrónicos de vehículos; de ésta forma se les facilita actuar con total impunidad.



Aun cuando el Registro General de la Propiedad creó la dirección de seguridad registral, en donde se instaló una ventanilla interinstitucional que sirve al público, para atender el problema y que el Ministerio Público, el Organismo Judicial y la Procuraduría General de la Nación, se unieron con la finalidad de coordinar la atención para los casos denunciados por las personas afectadas con el objetivo es facilitar la información a los operadores de justicia para erradicar los actos delictivos en contra de la seguridad registral y el derecho de propiedad, no ha sido posible terminar con las estafas mediante engaño en la compraventa de vehículos automotores.

La limitante de comprar un vehículo solamente con el título de propiedad emitido por la Superintendencia de Administración Tributaria, debidamente endosado, es que este título no cuenta con la seguridad de que el mismo sea legal, puesto que pudo haber sido robado especialmente si se trata de vehículos denominado rodado, puesto que se da la existencia de bandas delictivas que se dedican a realizar traspasos constantes a vehículos, lo cual ha dado lugar a que, en ocasiones, se desconozca a la persona que posee el vehículo, quien no consta con la propiedad legal del mismo, dando lugar a las compras y ventas de los vehículos sin la presencia real del propietario del mismo.

Esta falta de certeza sobre la voluntad del propietario de vehículos de vender el mismo a un tercero, ha determinado la existencia de delitos cometidos en la compra de vehículos, siendo los más comunes la estafa, puesto que se trata de causar a otro un perjuicio patrimonial, valiéndose de cualquier ardid o engaño, tales como el uso de nombre



supuesto, de calidad simulada, falsos títulos, influencia mentida, abuso de confianza, o ficción de bienes, crédito, comisión, empresa o negociación.

El Artículo 264 del Código Penal menciona veintidós posibilidades punibles de engaño a ardid; sin embargo, se comete estafa no solamente dentro de tales posibilidades sino cuando el activo se vale de cualquier otro engaño que defraude o perjudique a otro, pues la esencia de los fraudes punibles o estafas reside en el elemento interno consistente en el engaño que opera en la misma.

La estafa es una mutación o alteración de la verdad para defraudar el patrimonio ajeno , pues mediante una manipulación o ardid, se procura hacer llegar al dominio del activo el bien ajeno, puesto que la estafa en sí es una especie del fraude genérico; por lo que, de acuerdo con lo que establece el Artículo 263 del Código Penal, comete estafa quien, induciendo a error contra otra, mediante ardid o engaño, lo defraudare a su patrimonio en perjuicio propio o ajeno.

#### **4.3. Determinar el uso de escritura pública en la compraventa de un vehículo para asegurar su certeza jurídica**

Las relaciones jurídico-patrimoniales presentan una vasta problemática en la dinámica comercial y jurídica de cada país, producto de la incidencia de múltiples factores, en especial cuando se refiere a derechos subjetivos, puesto que la seguridad del derecho es un principio romano, basado en la idea de que toda modificación desfavorable del

contenido de un derecho subjetivo no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de su titular, este principio se correlaciona con la actividad judicial que dirige mediante su intervención todo derecho controvertido y protege los derechos particulares de los miembros de la sociedad.

Los objetivos principales que han tratado y tratan de cubrirse con los derechos subjetivos son el encuadre normativo de las disposiciones de voluntad y de los contratos y la certeza de que lo dispuesto o convenido logre una permanencia que alcance fielmente más allá de la memoria humana; a fin de cumplir estos objetivos se ha previsto la intervención de un tercero imparcial que vele por ellos y la utilización de la escritura para perpetuar la fiel representación de lo dispuesto o concertado, lo que concluye ineludiblemente en el documento y su autor.

El medio o camino del negocio es el documento a partir de buscar un grado máximo de certeza y donde la seguridad jurídica se encuentra protegida en su expresión superior es disímil y con efectos notablemente diferenciados, según cuál sea el soporte en el que se formalice y la cualidad que caracterice al autor.

“a) En la base del esquema piramidal negocial, se encuentran los documentos redactados por un particular -no profesional- sin testigos o con testigos no cualificados que no aseguren ni su redacción ni regularidad, ni doten de autenticidad a las firmas de los sujetos del negocio instrumentado, aunque testimonien su otorgamiento; los documentos privados. b) En un grado más elevado, desde el punto de vista testimonial, ubicamos a

los documentos del punto precedente, con la particularidad de que las firmas estén certificadas por un testigo en ejercicio de una función pública”.<sup>28</sup>

Se trata de exponer que el documento que ha sido redactado por un profesional reconocido para la función redactora al que se le agrega la certificación de la firma de los sujetos del negocio por parte de otro profesional en ejercicio de la función pública autenticadora, ese documento será poseedor de una mayor certeza tanto en su grafía como en su autoría; mientras que en el rango máximo que se puede lograr para reflejar o representar la intención de los sujetos negociales y la concreción, se encuentran los documentos públicos configurados por un notario que controlará el otorgamiento de los requirentes, la inserción de sus firmas y autorizará el acto.

Como se aprecia, frente a todos los documentos existentes en el tráfico mercantil, el instrumento público notarial goza de mayor jerarquía, diferenciándose, no sólo de los documentos privados, sino también de otros documentos públicos, por el rigor y la formalización que se exige para su configuración.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que cada vez con más frecuencia las relaciones internacionales y el movimiento de personas físicas o jurídicas entre los distintos países implica que se otorguen documentos notariales en un país y se pretenda que surtan efectos jurídicos en otro distinto; por lo que, a consecuencia del incremento de estas relaciones jurídicas con elevada presencia del elemento extranjero y de la circulación de

---

<sup>28</sup> Bonnano, Susana. **Instrumentos de regulación registral**. Pág. 33.



documentos públicos autorizados por los fedatarios de los distintos países, se ha ido produciendo un reconocimiento internacional del instrumento público que la doctrina más ambiciosa denomina libre circulación del documento notarial.

Esta libre circulación de los documentos notariales, precisa estar asentada en el principio de equivalencia de formas; es decir, que los documentos deben cumplir unos mínimos requisitos para que sean considerados notariales, cumplimiento de las formas en la elaboración del documento, autorizados por fedatario público, dación de fe sobre la capacidad, legitimación, consentimiento y control de legalidad del acto o negocio documentado.

De igual manera, el instrumento público notarial se basa en el principio de unificación, relativo al uso de papel timbrado o notarial y utilización de los mismos conceptos; en el principio de reciprocidad entre países, en el principio de integración que prevé la posibilidad de que el documento notarial del país de origen pueda ser completado por otro autorizado por un fedatario del país de destino; de ahí la importancia que tiene la colaboración a nivel de estados como a nivel de los distintos notariados.

Como se aprecia, también existe un valor internacional del instrumento público notarial, porque, en lo sustancial, para el funcionamiento de la escritura pública se parte del análisis e interpretación de la voluntad del otorgante, la deliberación del acto o negocio más conveniente, el empleo de expresiones adecuadas, técnica y gramaticalmente correctas con contenido y terminología asequible para el otorgante y comprensible para



el común denominador de la sociedad, controlando e impidiendo que se documenten exteriorizaciones de voluntades ilícitas, apresuradas o defectuosas.

En lo formal, la mayor jerarquía del instrumento público notarial, manifestado en una escritura pública se la otorga la determinación del formato del instrumento, su soporte en papel sellado, su inclusión foliada en el protocolo, su matricidad, así como las demás formalidades y operaciones de ejercicio que acompañan al otorgamiento y su autorización, lectura, testigos, si procede, firma o modo de suplir la imposibilidad de estamparla por no saber o no poder firmar el compareciente.

Es a partir de la seguridad jurídica que conlleva la escritura pública que se plantea como un requisito esencial que la compraventa de vehículos se lleve a cabo a través de ese instrumento público notarial, debiendo requerir la existencia de la misma para que proceda a inscribirse dicha compraventa, como obligación de inscripción en el Registro General de la Propiedad, el cual llevará el registro de vehículos motorizados.

Este requerimiento de instrumento público notarial para la inscripción de la compraventa de vehículos automotores se encuentra fundamentado en el Artículo 1576 del Código Civil, que al respecto preceptúa que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública; de igual manera, el Artículo 1577 del mismo Código indica que deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez, aspecto que se aplica en la compraventa de vehículos.



Es por eso que, a partir de las estafas cometidas por la inseguridad de las compras de vehículos solamente con las firmas del traspaso, sin necesidad de realizar una compra venta en escritura pública, de manera que la legalidad de un vehículo se ve desprotegida ya que el nuevo comprador pueda que en la mayoría no tengan experiencia de los detalles de observancia de la legalidad del vehículo como lo es las series de numerales del motor ya que se ha establecido que en muchas ocasiones rearman los carros con distintas piezas y los motores les colocan numeraciones de documentos falsificados.

Por lo que el comprador no conoce al vendedor o el vendedor solo le proporciona un título con una firma de traspaso y un Documento Personal de Identificación de una persona que también desconoce, con lo cual se realiza la transacción del negocio, sin la seguridad que debería tener la compra de un bien que en este caso es un vehículo, ya que a quien se le podría reclamar la ilegalidad de este negocio si no se conoce ni al verdadero propietario.

Con el cumplimiento de otorgar el negocio jurídico de compra venta de vehículos a través de escritura pública y su respectiva inscripción en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad se puede reducir o evitar la estafa en la compraventa de vehículos, puesto que se ha demostrado que la manera en que se lleva a cabo en el presente no garantiza la seguridad jurídica de esta compraventa vehicular sino que fomenta las prácticas ilícitas de las estafas.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El problema encontrado es que en el mercado de la compraventa de vehículos se llevan a cabo estafas a partir de la falta certeza jurídica de los títulos de propiedad de vehículos emitidos por la Superintendencia de Administración Tributaria, puesto que los mismos son aceptados solo por endoso, sin que exista certeza jurídica que en la compraventa se están utilizando títulos de propiedad vehicular verdaderos o han sido clonados o bien el vendedor los tenga a partir de haber sido sustraídos o robados, tanto el título como el vehículo automotor, especialmente cuando son vehículos usados importados o segunda venta de los mismos.

Por lo que como solución se plantea a la Superintendencia de Administración Tributaria que no extienda títulos de propiedad de vehículos si no ha sido realizado el negocio jurídico a través de escritura pública y que la misma se encuentre debidamente registrada en el Registro de Vehículos Motorizados a cargo del Registro General de la Propiedad, con la finalidad de evitar o reducir lo más posible los distintos tipos de estafa que se producen en el mercado de compraventa de vehículos automotores.





## BIBLIOGRAFÍA

- AMAYA, Enrique. **Derecho Notarial**. México: Ed: María, 1975.
- ARÉVALO, Daniel. **Los bienes y la propiedad**. España: Ed. Reus, S. A., 1982.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de la Lengua Española**. Argentina: ed. Heliasta S.R.L., 2001.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina: Ed Heliasta S.R.L., 1998.
- CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y registral**. España. Ed. Porrúa, 2000.
- COUTURE, Eduardo. **Los fundamentos del derecho procesal civil y mercantil**. Ed. Porrúa. S. A. México 1976.
- GIMENES ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. España: Ed. Universidad de Navarra, S.A., 1976
- JARA, Humberto. **Clasificación de bienes muebles e inmuebles**. Argentina: Ed. de Palma, 1966.
- PÉREZ LASALA, René. **Derecho inmobiliario registral**. México: Ed. Editores Mexicanos Unidos, 2008.
- SALAS, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. España: Ed. Pirámide, 1976.
- SALAS, Oscar. **Introducción al estudio del derecho notarial**. España. Ed. Porrúa. 2004.
- SOLÍS CÓRDOVA, Mario. **Cosas y bienes**. España: Ed. Tirant lo de Blanc, 2010.
- VIVAR, Elena. **Inscripciones en el sistema registral**. Perú: Ed. Pontificia Universidad Católica de Perú, 2014.
- ZELEDÓN, Ricardo. **Derechos reales y derechos personales**. Argentina: Ed. Cono Sur, 2010.
- Legislación:**
- Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.



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

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