

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

**LA VALIDEZ DE LOS CRITERIOS REGISTRALES CONTENIDOS EN LA GUÍA DE
CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN
RELACIÓN A LA PROPIEDAD INMUEBLE**



KAREN EMILENI MORENO AVICHE

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2008

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

**LA VALIDEZ DE LOS CRITERIOS REGISTRALES CONTENIDOS EN LA GUÍA DE
CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN
RELACIÓN A LA PROPIEDAD INMUEBLE**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

KAREN EMILENI MORENO AVICHE

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, septiembre de 2008

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V:	Br. Gabriela María Santizo Mazariegos
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Mayra Johanna Veliz López
Vocal:	Lic. José Luis de León Melgar
Secretario:	Lic. Laura Consuelo Montes Mendoza

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. José Alejandro Córdova Herrera
Vocal:	Lic. Crista Ruiz Castillo de Juárez
Secretario:	Lic. Viviana Nineth Vega Morales

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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos y del Examen General Público).

ACTO QUE DEDICO

A DIOS:

Fuente inagotable de sabiduría y amor, por darme una familia que me ha apoyado en todo momento y por haberme acompañado siempre en cada uno de los caminos, dándome la oportunidad de crecer y permitirme llegar al día de hoy.

A MIS PADRES:

Oswaldo Moreno Rivas y Ángela Elizabeth Aviche Velásquez de Moreno, por su infinito amor, enseñanzas, apoyo, paciencia, confianza y por todos aquellos sacrificios realizados para ser quien soy.

A MIS ABUELOS:

Esteban Moreno, Gregorio Aviche, Juana Velásquez (que Dios les tenga en su Gloria) y Jesús Rivas, por su ejemplo de trabajo, dedicación, humildad y amor.

A MIS HERMANOS:

Luis Oswaldo, Sandra y Carlos Esteban por creer en mí, por brindarme siempre todo su apoyo y amor. Gracias por ser mis mejores amigos.

A MIS FAMILIARES:

A todos ellos y en especial a **Alejandro, Bitia, Brenda, Dari, Luis, María Francisca, Maribel Norma y Rigoberto**, por su apoyo incondicional y su cariño.

A MIS AMIGOS:

Alejandro, Aleyda, Alma, Byron, Claudia, Dunia, Farrah, Jhony, Juan Armando, Kenda, Marlleny, Mayra y Víctor, con cariño especial.

AGRADECIMIENTO ESPECIAL A:

Jorge Rolando Sequen Monroy, por ser una luz en mi vida, un apoyo incondicional, por su paciencia, motivación y cariño especial sin el cual no hubiera alcanzado el sueño de graduarme.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme acogido en sus aulas y haberme llenado de conocimientos que pondré en práctica para honor de ella y de todos mis seres queridos.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad.....	1
1.1. Consideraciones generales.....	1
1.2. Definición.....	2
1.3. Antecedentes históricos del Registro General de la Propiedad.....	2
1.4. Principios.....	3
1.5. Bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad.....	11
1.6. Inscripciones especiales.....	14
1.7. Registros de la propiedad en Guatemala.....	16
1.8. Regulación legal.....	17

CAPÍTULO II

2. Guía de calificación registral.....	21
2.1. Definición de guía de calificación registral.....	21
2.2. Definición de calificación registral.....	22
2.3. Naturaleza jurídica de la calificación registral.....	23
2.4. Principios de la operación registral.....	24
2.5. Registrador propietario.....	25
2.6. Registrador sustituto.....	27
2.7. Formas de decisión del registrador.....	28
2.8. Trámite de inscripción.....	28

	Pág.
2.9. Recursos contra la calificación registral.....	31

CAPÍTULO III

3. La propiedad.....	35
3.1. Definición.....	35
3.2. Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada.....	36
3.2.1. De la ocupación.....	36
3.2.2. Del trabajo.....	36
3.2.3. De la ley.....	36
3.2.4. Moderna.....	37
3.3. Sentido social de los derechos de propiedad.....	37
3.4. Modos de adquirir la propiedad.....	37
3.4.1 Clasificación.....	39

CAPÍTULO IV

4. Relación entre el derecho registral y el derecho notarial.....	51
4.1. Definición del derecho registral.....	51
4.2. Objeto del derecho registral.....	52
4.3. Función registral.....	52
4.4. Comisión Nacional de Reforma Registral.....	53
4.5. Definición de derecho notarial.....	54
4.6. Función notarial.....	55
4.7. Teorías sobre la naturaleza de la función notarial.....	55
4.8. Funciones o actividades notariales.....	58

	Pág.
4.9. Relación del derecho notarial con el registral.....	60
4.10. Obligaciones de las partes (registral y notarial).....	61

CAPÍTULO V

5. Análisis de la validez de los criterios registrables en las guías de calificación registral y su aplicación sistemática en materia de calificación registral en el Registro general de la propiedad en lo relativo a la propiedad	63
5.1. Definición de validez jurídica.....	63
5.2. Diferencia entre los conceptos de validez, justicia y eficacia.....	67
5.3. Criterios en las guías de calificación registrales y su validez.....	68

CAPITULO VI

6. La capacitación de los operadores registrales en cuanto a la normativa relacionada con la propiedad y su interpretación en casos concretos.....	73
6.1. Antecedentes.....	73
6.2. Definición de capacitación.....	73
6.3. Importancia de la capacitación.....	75
6.4. Técnicas de capacitación.....	76
6.4.1. Técnica de capacitación aplicadas en el lugar de trabajo.....	77
6.4.2. Técnica de capacitación aplicadas fuera del lugar de trabajo.....	78
6.5. La capacitación como una solución en la función de calificación registral.....	83
6.6. Fundamento legal.....	85
CONCLUSIONES.....	89

	Pág.
RECOMENDACIONES.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93

INTRODUCCION

La validez de la guía de calificación registral, es un tema que llamó la atención de la sustentante en virtud de que al requerir la inscripción de un contrato o acto jurídico sujeto a inscripción registral, no existe uniformidad en los criterios de los operadores y registradores a pesar de existir una guía.

La calificación registral representa una actividad administrativa muy importante en el tráfico de la propiedad, en virtud de que es a través de esta función que el Estado verifica que los instrumentos sometidos a su revisión cumplan con los requisitos, formalidades y las solemnidades establecidas por el mismo Estado, para que un acto jurídico sea ante toda la población válido, habiéndose encomendado a los registradores esta función, que es la principal del Registro de la Propiedad, debiendo el registrador analizar si el instrumento sometido a su calificación cumple con el principio de legalidad para poder ser inscrito, caso contrario podría dejarlo en suspenso, si a su criterio el instrumento puede enmendarse o emitir una denegatoria de inscripción por ser un documento carente de los formalismos fundamentales.

Esta investigación se encamina a establecer si las guías de calificación registral del Registro de la Propiedad se encuentran dotadas de validez como normas jurídicas, cual es su papel en la calificación registral, o si por el contrario, es únicamente un folleto o manual que limita la función registral.

Al respecto, se estimó conveniente abordar la legislación registral guatemalteca, contenida en diferentes cuerpos legales, tales como la Constitución Política de la

República de Guatemala, Código Civil, Código de Notariado, Código Procesal Civil y Mercantil, entre otros.

Se espera contribuir con el Estado de Guatemala para la solución de problemas de calificación registral en el Registro General de la Propiedad, a través de un análisis de la validez de las guías de calificación registral en lo relativo a la Propiedad.

Se organizó el proceso de la investigación utilizando métodos que permitieron la correcta relación entre los sujetos y el objeto, debido a que ésta es de tipo descriptivo evaluativo, lo cual implica que esta orientada hacia la detección de las deficiencias específicas de la guía de calificación registral y su repercusión en la calificación registral.

Se recurrió a la investigación bibliográfica, mediante la lectura de libros, consulta de revistas y otros documentos relacionados con el tema y el análisis de las leyes constitucionales, ordinarias y reglamentarias estrechamente vinculadas a la materia registral en Guatemala.

En el primer capítulo, se menciona todo lo relativo al Registro de la Propiedad; en el capítulo segundo, se hace alusión a la guía de calificación registral; la propiedad y los modos de adquirir la propiedad, en el capítulo tercero; la relación entre el derecho registral y el derecho notarial, la función notarial y las obligaciones de los registradores y los notarios están plasmados en el capítulo cuarto; el capítulo quinto y sexto, se encuentra desarrollado lo relativo al análisis de la validez de los criterios registrales en las Guías de Calificación Registral, definiéndose la validez, diferenciándose la validez de la justicia y la eficacia y la capacitación de los operadores registrales como una propuesta.

Se busca en el presente trabajo de tesis estudiar la validez de las guías de calificación registral en las funciones notariales y registrales, como un aporte a determinar la eficiencia y eficacia de las guías, en virtud de su uso constante en el Registro de la Propiedad por los operadores y registradores. Asimismo se pretende brindar soluciones a los problemas suscitados por la aplicación de los criterios emitidos y recopilados en las guías.

CAPÍTULO I

1. Registro de la propiedad

1.1. Consideraciones generales

Etimológicamente la palabra Registro se deriva del latín “registatorum y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo”.¹

Concibiéndose por Registro el “asiento que queda, lo que se registra. Libro a manera de índice donde se apunta noticias y datos”.²

“Acción o efecto de registrar. Examen minucioso, investigación que se hace en un sentido para dar con una persona o cosa. Protocolo. Oficina donde se registran actos o contratos de los particulares o de las autoridades, libros en los que se anotan unos y otros, cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones de ellos”.³

Es decir la palabra registro se utiliza para identificar a la institución encargada de hacer las inscripciones de ciertos contratos o actos jurídicos que voluntariamente o de manera involuntaria acaecen en la vida diaria y que producen como resultado la adquisición, modificación, permutación y extinción de derechos y obligaciones, brindándole seguridad jurídica a través de los principios de publicidad, legalidad, inscripción y fe pública entre otros.

¹ Barrientos Suasnavar, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 1

² **Ibid.** Pág. 1

³ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales.** Pág. 654

1.2. Definición

Se define el Registro de la Propiedad como la “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble”.⁴

Nuestra legislación substantiva civil en el Artículo 1124, establece que “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

De lo anterior se puede inferir que el Registro de la Propiedad es la institución pública creada para la inscripción, anotación y cancelación de lo relativo a la propiedad inmueble, para brindar seguridad en relación a la propiedad de los bienes inscritos.

1.3. Antecedentes históricos del registro general de la propiedad

El Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época de 1776, nombrado anteriormente como Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II; así se mantuvo aquel sistema, hasta el gobierno del General Justo Rufino Barrios, el 15 de septiembre de 1877, cuando inició sus funciones el Registro General de la Propiedad como tal. El entonces presidente emitió el Decreto 175 en el que se creó la

⁴ **Ibid.** Pág. 855

institución registral, posteriormente, con la vigencia del Código Civil de 1933, se da vigencia y preponderancia al proyecto de la Ley Hipotecaria de Manuel Ubico.

A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

1.4. Principios del registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad se basa en principios que están encaminados para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable, siendo estos:

a) Principio de publicidad. “Principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se halla registrado lo que no conste en el Registro”.⁵

“La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de seguridad

⁵ **Ibid.** Pág. 821.

jurídica que resulta en un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito”.⁶

Este principio es elemental en el Registro General de la Propiedad, ya que por medio de éste se otorga a la población en general seguridad del tráfico jurídico diario, garantizando los derechos reales inscritos. Teniendo toda persona derecho de que se le muestren las inscripciones registrales y obtener constancias o certificaciones relativas a las mismas.

b) Principio de legalidad. “El principio de legalidad, nace con el título expedido en forma legal y por cuya razón es inscrito en el Registro de la Propiedad, del nacimiento de esta inscripción y como una consecuencia de ello, se deriva el tracto sucesivo y de donde se deduce, que la legalidad consiste en que debe reputarse como dueño de un inmueble a la persona a cuyo favor aparece inscrito en el Registro, y es sólo ésta, la única capacitada para ejercer derechos de dominio sobre el mismo; de tal suerte que, como titular, puede, no sólo venderlo sino gravarlo en la forma que disponga, pudiendo solicitar del Registrador, en la forma legal, todas aquellas operaciones derivadas de su derecho de dominio”.⁷

Por otra parte se establece que los títulos que se presentan al Registro deben someterse a un examen de verificación, para que solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica mediante la calificación registral,

⁶ XIV Congreso Internacional de Notariado Latino. **Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema transmisión de inmuebles o muebles inscribibles mediante documento privado.** Pág. 137.

⁷ Gamboa Paz, José Adan, **El registro de la propiedad inmueble**, Pág. 24.

de la cual se hablará en los capítulos siguientes. Es decir que para que tenga viabilidad inscriptiva el documento que se presente al Registro debe cumplir las formalidades establecidas por la Ley, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

c) Principio de prioridad. “Anterioridad de una cosa respecto de otra en el tiempo o en el orden. Tiene importancia jurídica no sólo en lo que afecta a la prioridad en el orden, referida a determinados cargos públicos y diplomáticos, sino más especialmente en lo que se refiere al tiempo, por cuanto en el reconocimiento de ciertos derechos tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores. El principio *qui prius est tempore potior est iur* (quien está antes en el tiempo es mejor en el Derecho)”.⁸

Puede considerarse este principios por el hecho o posibilidad que existan dos o más títulos contradictorios, al respecto “la contradicción puede ser de dos tipos:

- a. Porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral;
- b. Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, si es posible, pero en orden diferente que se llama rango”.⁹

Es decir que este principio tiene como base la inscripción, pues inscrito o anotado un documento no podrá registrarse otro de anterioridad o igual fecha que se le oponga

⁸ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 797.

⁹ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Pág. 247.

o sea incompatible, pues quien inscribe su derecho en el Registro General de la Propiedad asegura su propiedad frente a la sociedad, siendo que la prioridad se aplicará y regulará en función de la fecha de ingreso de los documentos o títulos que respaldan un derecho de propiedad.

d. Principio de tracto sucesivo. “Todo régimen hipotecario que adopte el sistema de registración por finca y que tienda al mayor paralelismo posible entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extraregistrada, ha de procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo y que por consiguiente que los sucesivos titulares de dominio o derecho real registrado se rijan los unos a los otros convenientemente eslabonados, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana”.¹⁰

De lo anterior se puede apuntar que el principio de tracto sucesivo, busca mantener un orden y una secuencia lógica de los titulares registrales continuos, de manera que todos los actos formen una sucesión perfecta.

e) Principio de inscripción. “Tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en el registro público son muchos, pues, aparte de los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativo que requieren esa misma formalidad. Entre ellos cabe señalar los que

¹⁰ Roca Sastre, José María. **Derecho hipotecario**, Pág. 717

afectan... el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación...”.¹¹

Se entiende por inscripción, el asiento correspondiente a derechos reales que sólo varían para darle cumplimiento al tracto continuo.

De esta manera se dice que la inscripción es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, desea que la propiedad quede asegurada adecuadamente, sobre esta base no debe de perderse de vista la inscripción registral, la cual tiene como objetivo la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona, tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste, por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que éste extienda, mismas en la que constará la titularidad del bien a favor de determinada persona.

f) Principio de fe pública. “Autoridad legítima atribuida a ... institutos oficiales, para acreditar fehacientemente que los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras respecto a las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios”.¹²

¹¹ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 522

¹² **Ibid.** Pág. 429.

Se define la fe pública como: “presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la Ley reconoce como probos y verdaderos, facultándolos para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos”.¹³

“La función específica, de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo”.¹⁴

“Fe Pública Registral: es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito”.¹⁵

Podemos concluir que la fe pública es el atributo otorgado por el Estado a los registradores del Registro General de la Propiedad, para que estos fortalezcan con autenticidad los documentos que extiendan, en donde conste el derecho que una persona tiene sobre un determinado bien inmueble o la carencia de ese derecho.

g) Principio de buena fe. “Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo. El concepto tiene extraordinaria importancia en materia contractual y de derechos reales (propiedad, posesión, servidumbres, etc.), así como también en materia de prescripción”.¹⁶

¹³ Muñoz, Nery Roberto, **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 76

¹⁴ **Ibid.** Pág. 76

¹⁵ **Ibid.** Pág. 80

¹⁶ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 139

Este principio obedece a factores externos desconocidos por el Registro General de la Propiedad, los cuales inciden en el adquirente de buena fe, que es ajeno a situaciones jurídicas que guarda el bien, en este sentido se presume la buena fe de los interesados siempre que no se haya tomado razón en el Registro de la situación jurídica que se le quiere oponer; es decir, que si se adquiere el bien de buena fe y el adquirente inscribe su derecho de propiedad; no habiendo contradicción de derecho en el que adquiere de buena fe y el que transfiere el derecho, el nuevo asiento quedará protegido y respaldado por la fe pública registral, operando el principio de forma objetiva y clara en el que hacer registral.

h) Principio de consentimiento. Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde los derechos debe estar en perfecta armonía con el que los adquiere.

La base de este principio opera en el acuerdo de voluntades entre el adquirente y el transferente, este principio de basa en el animus transferendi.

Su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que ésta como eje de los negocios obligacionales en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes inmuebles, motiva que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos por voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre.

i) Principio de imprescriptibilidad. A este principio se le llama de perdurabilidad y es una consecuencia del principio de fe pública registral, en relación a la prescripción. “En

cuanto a la prescripción adquisitiva se basa fundamentalmente en la posesión en tanto que la razón de ser de la extintiva estriba en la inactividad del titular del derecho”.¹⁷

Asimismo, “la prescripción adquisitiva sólo se aplica a los derechos reales y la extintiva se aplica tanto a los derechos reales como a los de crédito”.¹⁸

Este principio se basa en las inscripciones hechas en el Registro General de la Propiedad, amparan un derecho de dominio que es de carácter definitivo, no estando sujeta la inscripción a prescripción ni caducidad alguna, sobre esa línea “el registro de la propiedad garantiza el tráfico de los bienes ofreciendo estímulo y seguridad al dinamismo que la contratación inmobiliaria exige”.¹⁹

La inscripción de dominio es un derecho perfecto y definitivo; el fundamento de la imprescriptibilidad en el Registro de la Propiedad tiene por finalidad evitar la inseguridad de los derechos inscritos, siguiendo la corriente española, este principio tiene sus limitaciones, ya que si bien es cierto la inscripción que ampara el dominio de un bien es imprescriptible, perfecta y definitiva; los derechos reales que en determinado momento gravan ese bien si están sujetos a prescripción extintiva, negativa o liberatoria.

Este principio demuestra la solidez de la institución registral, así como el papel preponderante que juega dentro del Derecho Civil, ya que de manera clara y sencilla

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Manual de derecho civil español**. Tomo I. Pág. 682.

¹⁸ **Ibid.** Pág. 682.

¹⁹ De Cossio y Coral, Alfonso, **Instituciones del derecho hipotecario**. Pág. 227.

expone el carácter definitivo y perfecto de la inscripción que ampara el derecho de propiedad de una persona sobre un bien.

j) Principio de fuerza probante formal. Prueba es “toda razón o argumento para demostrar la verdad o la falsedad en cualquiera esfera y asunto”.²⁰

“Otro efecto jurídico de la registración de trascendental importancia es producir un medio privilegiado de prueba”.²¹

Este principio opera tomando como base el principio de la fe pública registral, en el sentido de que las certificaciones extendidas por el Registro General de la Propiedad hacen plena prueba en juicio y fuera de él.

En tal virtud, se justifica este principio en que el contenido de los libros registrales deben tomarse como ciertos, salvo los errores de concepto o de forma que sobre las inscripciones se cometan.

1.5. Bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad

Son muchos los bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad, en un inicio se inscribía únicamente todo aquello relativo a la propiedad inmueble; sin embargo, el Registro de la Propiedad al ir creciendo y fortaleciéndose como una institución pública, facultada por el Estado de revestir los negocios jurídicos inscritos de seguridad y por la necesidad de brindar seguridad jurídica a otros actos y contratos que relacionan a otros

²⁰ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 817

²¹ Carral, **Ob. Cit;** Pág. 248.

bienes, fue ampliando los bienes sujetos a inscripción, tal como se establece en la exposición de motivos del Código Civil, que dice: Establecido al principio para inscribir y anotar lo referente a la propiedad inmueble, se ha ido ampliando a muchas actividades y operaciones que necesitan seguridad y garantía para los interesados y para las personas que con ellos contraten. Ya no sólo es registro de inscripciones de propiedad y de hipotecas sino también registro de prenda y de propiedad de bienes muebles identificables.

Los títulos que están sujetos a inscripción son los relativos al dominio, así como los que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales, el Artículo 1125 del Código Civil, dice que “en el registro se inscribirán:

- 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- 2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6º. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

- 7º. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- 8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9º. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y,
14. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

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

Por lo tanto, se establece que aparte de registrarse los derechos reales y de garantía real, también están sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad bienes muebles identificables y algunos derechos mercantiles.

1.6. Inscripciones especiales

Son inscripciones especiales, aquéllas que se hacen en los libros del Registro de la Propiedad, tales como: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas semejantes, de minas e hidrocarburos, de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales.

La prenda agraria, es toda aquella garantía especial de préstamos en dinero, constituida sobre los frutos pendientes, futuros o cosechados; los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte; las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura; los animales y sus crías; las máquinas e instrumentos usados en la industria; las materias primas de toda clase y los productos en cualquier estado de la fábricas o industrias; y los productos de las minas y canteras. También puede constituirse prenda sobre vehículos y demás muebles fácilmente identificables que constituyan garantía de una operación comercial.

En el Registro de Testamentos y de Donaciones por Causa de Muerte, se inscribirán en los libros correspondientes los testamentos abiertos y donaciones por causa de muerte; y se asentarán la anotación, revocación, nulidad o insubsistencia de testamentos o donaciones.

El testamento es un documento en el cual consta el acto solemne por medio del cual una persona dispone de todo o parte de sus bienes para después de su muerte. Y las donaciones por causa de muerte son el acto jurídico en virtud del cual el donante transfiere gratuitamente al donatario el dominio sobre una cosa y esta persona lo acepta para gozarlo después de la muerte del donante.

En el Registro de la Propiedad Horizontal se debe inscribir todo lo relativo a la propiedad horizontal que es “la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad”.²²

Los otros registros se refieren a las inscripciones que se hacen sobre los buques y naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, los derechos reales que los afecten, los cuales se deben inscribir en el registro de la propiedad en los libros destinados a tales bienes.

Los requisitos que se exigen en estos libros especiales, dependen del bien mueble identificable que se trata de inscribir, así tenemos por ejemplo, cuando se va a inscribir un barco se necesita la certificación del abanderamiento y que está registrado en el puerto como nave guatemalteca y la licencia del Ministerio de Economía.

²² Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 811

1.7. Registros de la propiedad en Guatemala.

Registro es como ya se ha establecido la “Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”.²³

El registro es aquella oficina donde se registran actos y contratos jurídicos para revestirlos de seguridad jurídica ante la sociedad. También parece importante establecer de manera sencilla en que consiste el registro y no es más que el “examen minucioso”²⁴ que se realiza al entrar a un lugar, para establecer si éste está funcionando de conformidad con los principios y las normas que lo regulan.

En la actualidad existen dos registros (como oficinas registrales), denominados Primer Registro de la Propiedad de la Zona Central, que corresponde a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

Y el Segundo Registro de la Propiedad, cuya sede se encuentra en Quetzaltenango y al cual le corresponden los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

Concierne al Primer Registro de la Propiedad de la Zona Central el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.

²³ **Ibid.** Pág. 854

²⁴ **Ibid.** Pág. 645

Correspondiéndoles a los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil, la inspección de los registros de su jurisdicción a través de visitas que se realizan para verificar la marcha de la oficina, el estado de los libros y archivos del mismo, así como la actividad y competencia del personal del registro. De las circunstancias que encuentre el Juez facionará un acta la cual será enviada a la Corte Suprema de Justicia para que ésta diere las medidas que considere convenientes.

Los Jueces tienen la facultad de imponer sanciones en caso que exista por parte de los registradores, falta de formalidad en el modo de llevar el registro o el arreglo de los documentos que a él correspondan; asimismo dictará las disposiciones necesarias para corregirlas.

1.8. Regulación legal.

El Registro de la Propiedad en Guatemala, encuentra su regulación legal, en los siguientes cuerpos normativos.

- a) En la Constitución Política de la República de Guatemala, Título V, Capítulo II, Artículo 230. Norma primordial por medio de la cual se regula todo lo relacionado con la institución y su naturaleza jurídica.

- b) Código Civil, Decreto Ley número 106, Libro IV, Artículos del 1124 al 1250, donde se desarrolla qué títulos están sujetos a la inscripción, la forma y los efectos de la inscripción, las anotaciones y sus efectos, lo relativo a las cancelaciones, las certificaciones de registro, las inscripciones especiales y lo que concierne a los registros y los registradores.

- c) Acuerdos Gubernativos números 359-87 y 121-96, Reglamento del Registro General de la Propiedad y sus reformas.

Es de hacer notar que existen más cuerpos legales que tienen relación con el Registro de la Propiedad, entre otros los siguientes:

- a) Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República.
- b) Arancel de Abogados, Árbitros, Procuradores, Mandatarios Judiciales, Expertos, Inventores y Depositarios, Decreto 111-96 del Congreso de la República.
- c) Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República.
- d) Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindivisos, Decreto Ley 82-84, del Jefe de Estado.
- e) Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República.
- f) Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República.
- g) Ley de Rectificación de Áreas, Decreto Ley 125-83, del Jefe de Estado.
- h) Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto 120-96 del Congreso de la República.
- i) Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto presidencial número 583.
- j) Reglamento del Registro de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República.

Con lo anterior se establece que el registro es una institución pública, creada para brindar seguridad jurídica a toda la población que solicita su servicio, para la cual cuenta con una basta regulación legal en la que debe basar su actividad registral.

CAPÍTULO II

2. Guía de calificación registral

2.1. Definición de guía de calificación registral

Para poder exponer una definición de la Guía de Calificación Registral, deben analizarse los conceptos de Guía y de Calificación Registral por separado, se dice que guía es aquel “Tratado en que se dan preceptos para encaminar o dirigir en cosas, ya espirituales o abstractas, ya puramente mecánicas”.²⁵

En tanto que Calificación Registral, se dice que es la actividad administrativa que consiste en examinar un instrumento público, para que el Estado lo admita para su inscripción en el registro y brindarle al negocio seguridad jurídica.

Ahora bien se dice que las Guías de Calificación Registral “Son orientaciones que pretenden poner al alcance del notario y de otros usuarios de la Institución un instrumento mínimo de referencia y previsibilidad en materia registral; un documento de fácil y permanente consulta, sencillo y concreto”.²⁶

“Las guías son producto tanto de la interpretación de disposiciones legales como de la aplicación de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente, sin haber dejado de lado los principios registrales ni los que inspiran al sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco. Son, por otro lado, resultado de un consenso o

²⁵ Biblioteca de Consulta Microsoft® Encarta® 2005. © 1993-2004 Microsoft Corporation. (16 de junio de 2008).

²⁶ Castro Quiñónez de Paíz, Arabella, **Compendio de documentación registral**, Pág.(s.n.)

acuerdo mayoritario de opiniones surgidas a raíz del ejercicio de la función calificadora a lo largo de varias décadas”.²⁷

Después de las definiciones y conceptos anteriores, se puede definir la guía, como una publicación del Registro de la Propiedad, que busca la integración de los criterios registrales que se han manejado en el propio registro a través del tiempo, para orientar a los operadores, registradores y notarios; es decir, es un manual realizado para facilitar la función calificadora y la redacción de los actos y contratos por medio de los cuales se constituyen, modifiquen o cancelen derechos reales y su consecuente inscripción.

Se ha establecido en el Registro de la Propiedad que el objetivo principal de las guías es proveer ciertas orientaciones o proposiciones que se sugiere tomar en cuenta al momento de faccionar contratos sujetos a inscripción en ese registro.

2.2. Definición de calificación registral

“Apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio. El interesado dispone de recursos ante los tribunales en los últimos supuestos, si discrepa de la calificación”.²⁸

La calificación registral es la labor principal del registrador, quien tiene el deber jurídico de comprobar la legalidad de todos los documentos que se presenten al registro para su

²⁷ **Ibid.** Pág, (s.n.)

²⁸ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 100

inscripción. Esta labor consiste en realizar un estudio comparativo del documento con la normativa legal aplicable y emitir un juicio valorativo, en consecuencia de lo cuál acepta o rechaza la inscripción requerida.

Como se estableció anteriormente la calificación registral se debe basar principalmente en el principio de legalidad, en virtud que para que puedan ser inscritos y poder obtener la publicidad y revestir el título de seguridad jurídica, debe ajustarse a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

2.3. Naturaleza jurídica de la calificación registral

Según la propia Guía de Calificación Registral, la calificación “es la función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles”, se puede decir que, la función de calificación registral efectuada en el Registro de la Propiedad es una actividad netamente administrativa, realizada por el registrador que la efectúa con el objeto principal que radica en la satisfacción del bien común general. La función de calificación como una de las funciones de registración, es también de naturaleza pública, en cuanto que cualquier persona puede solicitar la inscripción de un documento o título, así como de solicitar se le muestren los libros y aún más, solicitar se le extienda una certificación de las inscripciones de ese registro.

2.4. Principios de la operación registral

Se establece que el principio fundamental de las operaciones registrales es el de calificación, ésta “tiene doble actividad: de fondo y de forma”.²⁹

Explicando la doble actividad como: “de fondo sobre el documento: Con la base de un conocimiento profundo de la legislación vigente, el calificador aplica los preceptos legales al caso concreto, y decide si el mismo se ajusta a la legislación vigente y establece los elementos de fondo en cuanto al negocio, y de forma en cuanto al documento”.³⁰

Y la segunda actividad como: “formal sobre los asientos registrales: Ya presentado el documento, si llena los requisitos que la ley estipula, ya sea que se trate de un bien inmueble o un mueble, se introducen los datos a fin de lograr una correcta y suficiente información registral”.³¹

La función registral se basa en algunos principios tales como:

a) Libertad e independencia

El Registrador es un funcionario independiente, sólo subordinado a otros órganos o autoridades en la vía administrativa o jurisdiccional y por el cause de los oportunos recursos. Su actividad es, pues, libre, sin tener que seguir directrices ni obedecer indicaciones de ningún tipo.

²⁹ Martínez Marroquín de Sandoval, Edna Roxana, **Análisis jurídico de los criterios de la calificación registral de la reforma registral, propuesta dentro de los registros de la propiedad.** Pág. 60

³⁰ **Ibid.** Pág. 60

³¹ **Ibid.** Pág. 60

b) Responsabilidad

La responsabilidad es una consecuencia de la libertad e independencia de que el registrador goza para llevar a cabo la función calificadora. La responsabilidad alcanza a los daños y perjuicios que pueda ocasionarse por no practicar los asientos correspondientes dentro de los plazos señalados por la ley, por la extensión de un asiento inexacto o por llevar a cabo una cancelación sin el título o los requisitos que exige la ley.

c) Actividad de carácter personalísimo

El registrador no puede delegar su función calificadora. La calificación es una tarea personalísima que le viene atribuida por la ley en virtud de las normas de competencia, que es absoluta por razón de la materia y relativa por razón del lugar”.³²

2.5. Registrador propietario

Los registradores son aquellos funcionarios públicos que realizan todas las actividades de calificación registral para que el registro cumpla con sus fines.

“Funcionario que tiene a su cargo algún Registro Público. Por antonomasia, el que dirige el Registro de la Propiedad”.³³

De tal manera que registrador se puede definir, como un funcionario público encargado del registro, cuyo nombramiento lo hace, por medio de Acuerdo Gubernativo el Presidente de la República, a través del Ministerio de Gobernación.

³² Díez-Picazo, Luis, **Fundamentos del derecho civil y patrimonial**, vol II. Pág. 317

³³ **Ibid.** Pág. 564

Se trata, sin embargo, de un funcionario público que goza de un estatuto muy especial. Tiene a su cargo la instalación y conservación de la oficina del registro y es él quien soporta el coste del personal de dicha oficina. No recibe salario del Estado, sino percibe honorarios, que los notarios o interesados pagan con arreglo al arancel al requerir los servicios del registro.

El ingreso en el cuerpo de operadores se efectúa mediante nombramiento por el Registrador General, designando de preferencia a notarios y con experiencia en asuntos registrales. El cargo de registrador es incompatible con los cargos de juez o fiscal, notario y en general con todo empleo o cargo público en propiedad o por sustitución, esté o no retribuido con fondos del Estado. Los requisitos para ser Registrador son ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario y colegiado activo.

Tiene una serie de derechos, pero el principal es el derecho a la independencia en el ejercicio de su función. Entre los deberes que tiene, ésta el desempeño fiel y escrupuloso del cargo y de la función asignada a éste, con el adicional cumplimiento de los preceptos legales y reglamentarios relativos a la misma.

El ejercicio del cargo impone al registrador una especial responsabilidad. Ésta le hace responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar. Para garantizar la responsabilidad que asumen como funcionarios, los registradores, antes de tomar posesión de su cargo, deben constituir fianza o hipoteca en la forma y cuantía fijada por el Ministerio de Gobernación, atendiendo a la importancia del registro, entre mil y diez mil quetzales. La fianza o la hipoteca quedan afectos a las responsabilidades en que incurran por razón de su cargo, con preferencia respecto de cualquier otras obligaciones y

no se cancelará, sino hasta un año después de haber cesado el cargo de registrador, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio. Si la garantía fuera hipotecaria y al rematarse el bien quedare un saldo insoluto, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo.

Tiene a su cargo la calificación registral, pudiendo resolver de manera positiva o de manera negativa, pero siempre ha de resolver, debiendo hacerlo en base a lo establecido en la ley, ya que en ésta se encuentran todos los elementos necesarios y suficientes para llevar a cabo la calificación.

2.6. Registrador sustituto

El registrador sustituto es un funcionario público que hará las veces del registrador propietario en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones o cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación. Tendrá las mismas calidades que el registrador propietario.

El nombramiento del registrador sustituto lo hará el Ejecutivo a propuesta del registrador propietario, quien propondrá a una persona de su confianza, el sustituto desempeñará sus funciones bajo la responsabilidad del registrador propietario y es removido siempre que éste lo solicite.

2.7. Formas de decisión del registrador

La calificación constituye un enjuiciamiento para fundamentar una decisión. La decisión del registrador puede ser positiva o negativa. Puede acoger la pretensión del solicitante o rechazarla. En el primer caso el registrador ordena que se practique el asiento solicitado; es decir, emite la orden de inscripción del acto o contrato sometido a la calificación registral del operador o registrador, en virtud de cumplir con todos los requisitos de forma y de fondo establecidos en la Ley.

En el segundo caso, se produce, bien una suspensión de la inscripción, por ser la falta o el defecto subsanable, es decir da la oportunidad al requirente de enmendar el contrato o acto jurídico para su posterior inscripción en el registro, o sea, las consecuencias son puramente provisionales.

Y en el tercer caso se trata de una denegación de la inscripción, porque el contrato o acto jurídico cuenta con errores insubsanables; es decir, no se puede enmendar el contrato, debiendo el notario emitir uno nuevo en el que se cumplan con todos los requisitos exigidos por la ley, esta última resolución tiene efectos definitivos.

2.8. Trámite de inscripción

Se presenta el documento con su respectivo duplicado en la secretaría del registro, en donde es anotado en el libro de ingreso de documentos con el número que le corresponde, extendiéndose al interesado una constancia o recibo en donde aparezca el número asignado al documento y la suma de dinero que se anticipó como valor de los honorarios.

Al día siguiente de la presentación del documento, el secretario asigna el trabajo entre los operadores. Estando el documento en poder del operador éste está obligado a asentarlos en el libro diario o de asientos, en el plazo de veinticuatro horas. El asiento debe contener los datos más importantes del contrato, tales como: nombres y apellidos de los otorgantes, fecha de la presentación del documento o título, clase de contrato, la persona que presentó el documento, precio si lo hubo, fecha de la escritura y nombre del notario autorizante y los honorarios causados; cada asiento debe llevar numeración cardinal e ir firmado por el registrador.

Realizado el asiento en el libro diario o de asientos, se pasa al libro mayor, haciéndose la inscripción en la columna principal, expresándose los datos establecidos en el Artículo 1131 del Código Civil, el cual preceptúa:

- “1. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.
Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados; y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el

instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.

2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
4. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
5. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título;
7. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y,
8. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.”

Los datos anteriormente citados son indispensables únicamente cuando se trata de la primera inscripción de dominio; no siendo necesarios en las demás inscripciones en las que únicamente debe consignarse el número ordinal que le corresponde a la inscripción, los nombres y apellidos de los otorgantes, clase de contrato, precio, notario que autorizó la escritura, fecha de la escritura, los datos que se refieren al sientto en el libro diario y la fecha de la operación.

Posteriormente de asentarlos en el libro mayor, se debe razonar el título, haciéndose constar la inscripción que le corresponde, los demás datos que figuran en las operaciones registrales, la fecha, razón que firma el registrador, después de haberse consignado el valor de los honorarios causados.

A continuación pasa a la Sección de Control y Estadística, a efecto de que tome los datos más importantes para los informes que deben remitirse al Ministerio de Gobernación y a la Dirección General de Estadística y para el control de cuentas que en forma personal lleva cada operador.

Inmediatamente del trámite señalado, los documentos inscritos pasan a la secretaría, quien los pone a disposición de los interesados.

El trámite de inscripción en el Registro General de la Propiedad se debe realizar dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si el documento o el título diere lugar a varias operaciones como son inscripción, anotación o cancelación, el término se ampliará a seis días más, tal como lo establece el Artículo 1127 del Código Civil.

2.9. Recursos contra la calificación registral

Cuando la decisión del registrador es contraria a las pretensiones de la parte que ha instado el procedimiento registral, la ley otorga a dicha parte un medio para defender sus intereses o hacer valer sus derechos.

Este medio de defenderse, frente a la decisión del registrador es el recurso que se plantea en forma incidental ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro, tal como se establece en el Artículo 1164 del Código Civil, Decreto Ley número 106, el que expresamente dice: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro”

El auto que resuelve el recurso es apelable, tal como se estipula en el Artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial, que establece: “El Juez resolverá el incidente sin más trámite, dentro de tres días de transcurrido el plazo de audiencia y si se hubiere abierto a prueba, la resolución se dictará dentro de igual plazo después de concluido el de prueba. La resolución será apelable, salvo los casos en que las leyes que regulan materias especiales excluyan este recurso o se trate de incidentes resueltos por tribunales colegiados. El plazo para resolver el recurso, cuando proceda su interposición, será de tres días. La apelación tendrá efectos suspensivos en los incidentes que pongan obstáculos al curso del asunto principal. En los otros casos no tendrán dichos efectos y el asunto principal continuará su trámite hasta que se halle en estado de resolver en definitiva. El tribunal que conozca en grado lo hará con base en copia de las actuaciones certificadas por la Secretaría correspondiente. Se exceptúan los incidentes que dieren fin al proceso, en cuyo caso se suspenderá el trámite”.

Como se puede apreciar, quien decide por último es el juez competente con respecto a la calificación registral, cuando el usuario o interesado haga valer su derecho de

inconformidad en un caso concreto, sometiéndola a la fiscalización del órgano jurisdiccional.

La seguridad jurídica registral con que debe cumplir el Estado de Guatemala, regulado en el artículo segundo de la Constitución Política de la República de Guatemala se desarrolla de manera sistemática con la actividad realizada por el registrador de la propiedad y los demás funcionarios del ramo y los medios de defensa con que cuentan los habitantes en general para depurar esta actividad.

CAPÍTULO III

3. La propiedad

3.1. Definición

Previo a estudiar las definiciones sobre la propiedad, es necesario hacer la diferencia entre derecho real y derecho personal, teniendo en cuenta que la propiedad es fundamentalmente un derecho real. Se entiende por derecho real la facultad que tiene una persona para obtener directamente de una cosa, todos aquellos beneficios que es susceptible de producir, en el entendido de que las demás personas quedan obligadas a respetar ese derecho. Y por derecho personal, la facultad que tiene una persona como sujeto acreedor, de exigir de otra, como sujeto deudor, el cumplimiento de una obligación que ésta haya contraído con ella, obligación que tendrá carácter positivo cuando sea de dar o hacer o bien negativo cuando consista en una abstención.

“El derecho real que una persona ejerce sobre una cosa corpórea o incorpórea para someterla jurídicamente a su voluntad”.³⁴

“La propiedad es el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble”.³⁵

³⁴ Valdez Orellana, Blanca Elizabeth, **Los modos de adquirir la propiedad según la doctrina y la legislación guatemalteca**, Pág. 4.

³⁵ Vásquez Ortiz, Carlos Humberto, **Derecho civil sustantivo los bienes y demás derechos reales**. Pág. 32.

La definición legal establecida en el Código Civil, Decreto Ley número 106, en el Artículo 464, establece: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

Podemos decir entonces que la propiedad es el derecho real que una persona posee sobre un bien, para realizar sobre éste su voluntad, con las únicas limitaciones que la ley señale.

3.2. Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada

Existen varias teorías, las cuales se desarrollarán de manera sencilla, que son las de la ocupación, del trabajo, de la ley y la teoría moderna.

3.2.1. De la ocupación

Por medio de esta teoría se da inicio al concepto de la propiedad. Ésta se dio en la antigüedad, cuando el hombre se apropió de la cosa común; es decir, de todos aquellos bienes que no tenían dueño.

3.2.2. Del trabajo

Consideran la propiedad como producto del trabajo, estableciendo una pretensión moral y hasta jurídica al señorío de lo producido.

3.2.3. De la ley

Sin ley no existe ningún derecho y por tanto es ésta, el verdadero fundamento del derecho de propiedad.

3.2.4. Moderna

Son tres las opiniones que se incluyen dentro de esta teoría:

- La que encuentra fundamento en la personalidad humana.
- Las que justifican la propiedad exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.
- Las que precisan la aprobación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.

3.3. Sentido social de los derechos de propiedad

Según nuestra legislación el sentido social de la propiedad se radica en el progreso individual y el desarrollo nacional de todos los guatemaltecos, que se establece en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el que dice: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional de todos los guatemaltecos”.

3.4 Modos de adquirir la propiedad

Son “los diversos hechos y actos jurídicos en virtud de los cuales dicho derecho se adquiere, considerando como tales: la ocupación, accesión, enajenación, prescripción adquisitiva, adjudicación, la ley y la herencia”.³⁶

³⁶ Moto Salazar, Efraín. **Elementos de derecho**. Pág. 15

Se establece que los modos de adquirir la propiedad “Civilmente se admite que son los siguientes: ocupación o apropiación, especificación, accesión, tradición, percepción de los frutos, sucesión y prescripción”.³⁷

“Son aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio de un determinado sujeto”.³⁸

Parece más adecuada la primera definición, en virtud de que la propiedad se puede dar ya sea por actos jurídicos, que son todos los acaecimientos jurídicos en los cuales interviene la voluntad e intención del hombre, ya sea ésta de crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones y derechos, por ejemplo la compraventa, ya que es por medio de este contrato que una persona denominada vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla a otra persona, denominada comprador y éste se obliga a pagar el precio en dinero. En este contrato existe la voluntad e intención de las personas para transmitir un bien.

La propiedad también se puede dar por hechos jurídicos, que son todos aquellos acontecimientos naturales en los que hay ausencia absoluta de voluntad del hombre, un ejemplo claro puede ser el aluvi3n, ya que en este caso la propiedad se da por el acrecentamiento que reciben los inmuebles cercanos a los arroyos, torrentes, r3os y lagos, por accesión o sedimentaci3n de las aguas.

³⁷ Ossorio, **Ob. Cit**; Pág. 469.

³⁸ V3squez, **Ob. Cit**; Pág. 39.

3.4.1 Clasificación

Los modos de adquirir la propiedad se clasifican principalmente en originarios y derivados.

a) Originarios. Los modos de adquirir la propiedad originarios, son aquellos en virtud de los cuales la cosa sobre la que recae la propiedad no ha estado sometida al dominio de una persona determinada, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino se constituye en primer propietario.

Entre estos modos tenemos:

a.1) La ocupación. “La ocupación es un modo de adquirir una cosa no perteneciente a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con intención de convertirse en su propietario”.³⁹

“Hay ocupación cuando alguien toma una cosa para sí que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste la ha abandonado”.⁴⁰

El Código Civil, Decreto Ley número 106 establece que “solamente las cosas muebles o semovientes que no pertenezcan a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, no así los bienes inmuebles ya que si estos no pertenecen a un particular, son propiedad del Estado.”

³⁹ **Ibid.** Pág. 42

⁴⁰ Brañas, Alfonso. **Manual de Derecho Civil.** Pág. 340.

“La ocupación de bienes muebles puede recaer sobre las piedras, conchas y otras sustancias que se encuentran en las riberas del mar, de los ríos y arroyos, de uso público y que no presenten señales de dominio anterior.”

Asimismo, establece nuestra legislación que se puede adquirir la propiedad por medio de la ocupación de los tesoros, siendo estos todos aquellos objetos de gran valor para los hombres, de los cuales se desconoce quien es el propietario y que se encuentran por casualidad, “el descubrimiento de un tesoro es considerado como forma específica de ocupación, en vista que el dueño no existe o es ignorado”.⁴¹

También tenemos la ocupación de los bienes mostrencos, “el mueble o semoviente que, por no tener dueño conocido, puede ser objeto de apropiación por cualquier persona mediante el simple acto de aprehensión”.⁴²

Sin embargo, según nuestra legislación, los bienes mostrencos no pueden ser objeto de la ocupación, ya que la persona que encuentre un semoviente extraviado deberá presentarlo a la autoridad municipal cercana al lugar donde lo hubiere encontrado, para que éste haga público el hallazgo y que la persona propietaria que haya perdido su bien mostrenco tenga el derecho a que se le restituya la propiedad del mismo o recobre su precio, en caso de haberse procedido a la venta en pública subasta, después de haber pagado los gastos y abonar a quien lo halló el diez por ciento del valor de la cosa.

⁴¹ **Ibid.** Pág. 341

⁴² Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 86

Y por último, se regula lo relativo a la caza y la pesca, que es otro modo de adquirir la propiedad por medio de la ocupación, bien sea de animales bravíos y salvajes. Entendiendo por caza el “medio de adquirir, por simple ocupación, la propiedad de los animales que viven en estado de libertad natural, aprehendiéndolos vivos o muertos y cualquiera sea el procedimiento empleado para su captura o muerte”.⁴³

Según nuestro cuerpo legislativo, es necesario, cuando se realice la caza en terreno ajeno, el permiso del propietario, caso contrario el dueño del bien inmueble donde se realizó la caza tendrá todos los derechos sobre el animal y se le deberá indemnizar por los perjuicios ocasionados.

La pesca es el “medio de adquirir por la simple ocupación la propiedad de los animales que viven en las aguas marítimas o terrestres”.⁴⁴ Tanto la pesca como la caza, están sujetas a reglamentos específicos sobre la materia.

Tenemos pues, que la ocupación es el medio de adquirir la propiedad por el simple apoderamiento de un bien mueble abandonado, carente de dueño o de dueño desconocido.

a.2) La accesión

“Jurídicamente hace referencia al modo de adquirir el dominio según el cual el propietario de una cosa hace suyo no sólo lo que ella produce, sino también lo que se le une o incorpora por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambos modos a

⁴³ **Ibid.** Pág. 119

⁴⁴ **Ibid.** Pág. 573

la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal. Capitant define la institución como modo de adquisición de la propiedad resultante de la incorporación natural de una cosa a otra más importante. Para ese autor, la accesión se llama artificial si procede la mano del hombre. Señala como ejemplo de la accesión natural, el aluvión; y de la accesión artificial, las plantaciones y construcciones. Para Escriche, un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal, o bien el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ellas sobre todo cuanto produce o sobre lo unido accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par; de ahí que pueda ser natural, industrial o mixta”.⁴⁵

La accesión es “todo lo que produce un bien y pertenece a éste (por ejemplo, en una plantación frutícola las naranjas pertenecen al dueño de los naranjales), y todo lo que se une e incorpora a un bien, por acción de la naturaleza o del hombre (por ejemplo, cuando un terreno aumenta de extensión en el curso de los años, por la acción de la corriente de las aguas de un río)”.⁴⁶

“Se llama accesión, al derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que natural o artificialmente se une o incorpora a su cosa. Así, se dice que el propietario de un terreno es propietario también, por medio de la accesión, de los materiales empleados en una construcción sobre el mismo terreno”.⁴⁷

Según muchos autores la accesión se puede clasificar en: Accesión discreta y accesión continua.

⁴⁵ **Ibid.** Pág. 14

⁴⁶ Brañas, **Ob. Cit;** Pág. 344.

⁴⁷ Vásquez Ortiz, **Ob. Cit;** Pág. 47.

La accesión discreta según el Código Civil en los Artículo 655 y 656, establece que se produce al disponer de los frutos naturales y civiles por parte del propietario del bien que los produce, indicando que son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías de los animales y demás productos que se obtengan con o sin la industria del hombre.

Con respecto a la accesión continua, el Código Civil, en los Artículos 658 al 686 hace alusión a:

- a) La accesión por incorporación a bienes inmuebles, por el cual se presume que toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo fue realizada por el propietario del bien y por ende a éste corresponde la propiedad de aquellos.
- b) Accesión continua ocasionada por las aguas, son aquellos aterramientos que ocasiona el mar o cuando se retira el mar ampliando los terrenos y pasarán a ser propiedad de la nación.
- c) Formación de islas, que es el acopio de materiales, dando lugar a la formación de una isla en forma natural.
- d) Mutación de los causes de los ríos, que son todos aquellos cambios de ruta que se da en los ríos de forma natural.

- e) Avulsión, que es cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores.
- f) Aluvión que es el acrecentamiento que reciben paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas, los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos o lagos.

a.3) La usucapión.

Denominada por algunos autores como prescripción adquisitiva, “la prescripción adquisitiva, también llamada usucapión, (del latín usucapio), es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale”.⁴⁸

“Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño”.⁴⁹

De las anteriores definiciones podemos establecer que es un modo de adquirir la propiedad por la continuación de la posesión de un bien, durante un lapso establecido por la ley, de buena fe y bajo el amparo de un justo título.

El Código Civil, Decreto Ley número 106, preceptúa que “pueden adquirir la propiedad por usucapión todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título todas las

⁴⁸ Brañas, **Ob. Cit**; Pág. 342

⁴⁹ Ossorio, **Ob. Cit**; Pág. 770.

cosas que están en el comercio de los hombres. La usucapión sólo favorece al que posee a nombre propio, debiendo probar la existencia del título en que funda su derecho. Siendo su efecto primordial, que una vez perfeccionada la prescripción, se produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.”

b) Derivativos.

“Cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica”.⁵⁰

“Implica la transmisión de un derecho preexistente por un autor a un sucesor. En cuanto a los modos derivativos de adquirir el dominio, existen cuando un derecho correspondiente a determinada persona es transmitido a otra en virtud de un título”.⁵¹

En base a lo anterior, podemos decir que los modos de adquirir la propiedad derivativos, son aquellos en los cuales la propiedad se transmite de una persona a otra; es decir, que al momento de adquirir la propiedad de un bien ha existido ya otra persona que ejercía todos los derechos sobre el bien en virtud de la propiedad del mismo.

Entre los modos de adquirir la propiedad derivativos tenemos a título universal la herencia; a título particular los legados y donaciones, a título oneroso los contratos onerosos, a título ínter vivos los contratos y a título mortis causa la herencia, legados y donaciones.

⁵⁰ Brañas, **Ob. Cit;** Pág. 339

⁵¹ Vásquez Ortiz, **Ob. Cit;** Pág. 41

b.1) A título universal

“Se da cuando la titularidad de un patrimonio es subrogada totalmente por una persona. Como esta substitución no puede tener efecto por negocios entre vivos, sólo puede realizarse por causa de muerte, es decir este tipo de transmisión sólo opera a través de la sucesión mortis causa”.⁵²

“El que determina la transmisión o adquisición de una universalidad de derecho, lo cual se halla muy restringido o discutido ahora entre vivos; pero que, mortis causa, constituye la sucesión como heredero”.⁵³

Podemos hablar en este caso de la herencia, ya que nos encontramos frente un modo de adquirir la totalidad de la propiedad de una persona a través de la herencia, porque una persona deja todos sus derechos y obligaciones a otra, para después de su muerte, teniendo el heredero la facultad de disfrutar y disponer de todos los derechos, luego de haber cumplido con las obligaciones.

Nuestra legislación en el Código Civil, Decreto Ley número 106, regula que cuando se sucede al causante en todos sus bienes y obligaciones se está en presencia de la asignación a título universal. Y ésta puede ser intestada, es decir cuando la persona fallecida no emitió testamento o testamentaría, cuando si se faccionó testamento nombrando de acuerdo a su voluntad a un único beneficiario de todos los bienes, respondiendo por las cargas y deudas de la herencia hasta donde alcancen los bienes del causante.

⁵² **Ibid.** Pág. 41

⁵³ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 751

b.2) A título particular:

“Este modo de adquisición está referido a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio generalizado o en las relaciones jurídicas de tráfico, puede ser mortis causa como los legados o bien por negocio entre vivos, como la compraventa o la permuta”.⁵⁴

Este modo de adquirir la propiedad derivativo, consiste en la transferencia de un bien debidamente identificable e individualizado, pudiendo afectar a uno o varios bienes, pero no la totalidad de los bienes, ya que entonces estaríamos en presencia de la transferencia a título universal.

Las normas sustantivas establecen que a título particular se da cuando se sucede en uno o más bienes determinados. Un ejemplo de esto son los legados y las donaciones, nuestro cuerpo sustantivo dice que es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa.

Se llega, entonces a la conclusión de que ejemplos claros de adquirir la propiedad a título particular son el legado y la donación, ya que es a través de actos jurídicos disponibles a todas las personas para transmitir la propiedad de uno o varios bienes determinados.

⁵⁴ Vázquez Ortiz, **Ob. Cit**; Pág. 41

b.3) A título oneroso:

“Las adquisiciones a título oneroso se producen cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación de índole económica que le permite mantener el equilibrio de su patrimonio”.⁵⁵

“En conceptos de Luis Alcalá Zamora, la causa de adquisición de cosas o derechos a cambio de una equivalencia económico jurídica; como en la compra (precio por cosa), en la permuta (cosa por cosa) y en el cambio de moneda extranjera (dinero por dinero). La contraprestación puede consistir también en hacer: como en el contrato de trabajo (actividad por salario), entre muchos otros”.⁵⁶

Se puede inferir que el modo de adquirir la propiedad derivativo a título oneroso, es la manera de obtener la propiedad de un bien o una cosa a cambio de la entrega de otra, existen muchos ejemplos de este modo de adquirir la propiedad en nuestra legislación, especialmente en el libro quinto, segunda parte, que trata de los contratos en particular, sin embargo, el que más se utiliza es la compraventa, ya que por medio de este contrato una persona transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.

b.4) A título gratuito:

“Causa jurídica por la cual se adquiere algo sin contraprestación alguna; cómo la donación y el legado”.⁵⁷

⁵⁵ Vázquez Ortiz, **Ob. Cit;** Pág. 41.

⁵⁶ Ossorio, **Ob. Cit;** Pág. 750

⁵⁷ **Ibid.** Pág. 750

“Surge cuando a cambio del bien, sin recibir ninguna prestación a cambio, en el ánimo de la persona que cede un bien hay ánimo de liberalidad, como consecuencia aumenta el patrimonio del que recibe y disminuye el patrimonio del cedente”.⁵⁸

Adquirir la propiedad a título gratuito significa que una persona a través de un acto jurídico, traslada la propiedad de un bien sin recibir cosa alguna a cambio. En este caso tenemos como ejemplo la donación y el legado, que como ya se expuso antes, es el modo de obtener la propiedad sin tener la necesidad de dar algo a cambio, en muchos casos, se desconoce del traslado de la propiedad hasta mucho después de haberse emitido la voluntad del transmitente.

b.5) A título intervivos:

“Se realiza durante la vida de las personas, de los sujetos interesados, en este sentido encontramos todos aquellos actos propios del tráfico mercantil, cualquier acto jurídico que represente una transmisión del dominio de derechos durante su vida se producen aquí”.⁵⁹

A título intervivos, es pues, aquel modo de adquirir la propiedad de un bien, en una relación jurídica que se realiza durante la vida de los sujetos que intervienen en la transferencia de la propiedad; es decir, son todos aquellos que surten sus efectos con inconexión del fallecimiento de la persona que expresa su voluntad de deshacerse de la propiedad de un bien, realizado por medio de diversos contratos normados en nuestra legislación, a través de los cuales, previo consentimiento, se trasladan los derechos y obligaciones de los bienes. Podemos mencionar como ejemplo la permuta, que es el

⁵⁸ Vázquez Ortiz, **Ob. Cit;** Pág. 41

⁵⁹ **Ibid.** Pág. 42

contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Constituyéndose cada permutante en vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra.

b.6) A título mortis-causa:

“El presupuesto esencial para que tenga lugar es que el titular de los bienes muera, esto nos lleva a la teoría de la herencia de la sucesión”.⁶⁰

Es aquel modo de adquirir la propiedad, que produce sus efectos jurídicos únicamente después de la muerte del que emite su voluntad de transferir la propiedad. Como ejemplos de este modo están la herencia, legados y donaciones, ya que el testador mediante testamento dispone de sus bienes para después de su muerte, pudiendo el legatario, heredero o el donatario disponer de todos los bienes como legítimo propietario cuando el testador fallece.

Con éste capítulo se pretendió establecer que es la propiedad y las distintas formas de adquirir la propiedad para que cuando se estudie la validez de las guías de calificación registral se determine la importancia de la aplicación de las mismas en cuanto a la propiedad, especialmente a la propiedad inmueble.

⁶⁰ **Ibid.** Pág. 51

CAPÍTULO IV

4. Relación entre el derecho registral y el derecho notarial

4.1. Definición de derecho registral:

“Derecho registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”.⁶¹

Se define el Derecho Registral como “parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.⁶²

“Es la rama del derecho que regula la registración 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 los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro”.⁶³

⁶¹ Muñoz, Nery y Rodrigo Muñoz. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 3

⁶² **Ibid.** Pág. 3

⁶³ **Ibid.** Pág. 1

Para definir el Derecho Registral con precisión, resulta conveniente exponer cual es el objetivo del mismo, que es examinar la legalidad de un documento o título sometido a su competencia, para poder dotarlo de seguridad jurídica a través de la publicidad, la fe pública y de todos sus principios.

Podemos decir que es aquél que verifica que las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad de bienes muebles e inmuebles identificables, se revistan de publicidad necesaria para dar seguridad jurídica a los negocios jurídicos sobre los derechos de los mismos.

4.2. Objeto del derecho registral:

Como se ha dicho, el fin del derecho registral es brindar seguridad jurídica a través de los principios que rigen al registro, en especial al de publicidad y a la fe registral, de los actos y hechos jurídicos sujetos a inscripción en el registro.

“La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es ser un instrumento de seguridad. Es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extraregistralmente... con respecto al fin del Derecho Registral, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”.⁶⁴

4.3. Función registral:

La función registral, es el oficio desempeñado por los registradores, que consiste en el examen de los actos o instrumentos jurídicos que se presentan al registro, verificando que

⁶⁴ **Ibid.** Pág. 3

los mismos se apeguen a los requisitos, formalidades y solemnidades establecidas previamente en la ley, para que pueden ser inscritos en el registro, es decir, se trata de la calificación registral, consistente en ejercer por parte de los registradores la función calificadora inherente a su cargo.

También existe la función registral de operación registral, que consiste en realizar la inscripción en el registro después de haberse emitido la resolución favorable del calificador registral.

4.4. Comisión Nacional de Reforma Registral:

Es una delegación de profesionales del derecho notarial que se integra por el Registrador General de la Propiedad, el Registrador del Segundo Registro (Quetzaltenango), tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala; tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial nombrados por el Presidente de la República a propuesta de las entidades gremiales nominadoras y si el señor presidente no acepta a alguno de los nominados, la entidad nominadora deberá realizar una nueva propuesta. El nombramiento lo realiza el Presidente de la República a través de un Acuerdo Gubernativo.

Los comisionados nombrados por la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, permanecen en su cargo por un período de cinco años, en tanto que los comisionados nominados por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial por un período de dos años y medio, pudiendo los comisionados de ambos cuerpos colegiados volver a ser reelectos.

El fin principal de la Comisión es velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

4.5. Definición de derecho notarial:

“Conjunto de normas jurídicas que regulan el ejercicio de la profesión de notario o escribano”.⁶⁵

“Derecho notarial, “es un conjunto de doctrina o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público”.⁶⁶

“En el aspecto legal, conjunto de normas jurídicas de carácter positivo que regulan el funcionamiento y organización de la institución notarial en los distintos países; en el aspecto científico o doctrinal, como 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”.⁶⁷

Así también se puede definir como el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

⁶⁵ Ossorio. **Ob. Cit;** Pág. 327

⁶⁶ Casso y Romero, Ignacio de. Francisco Cervera y Alfaro Jiménez. **Diccionario de derecho privado.** Pág. 1480

⁶⁷ **Ibid.** Pág. 1480

4.6. Función notarial.

Antes de definir la función notarial, es oportuno definir que es notario, siendo éste un profesional del derecho al que el Estado le otorga la investidura de fe pública para robustecer de veracidad los hechos o actos celebrados ante él.

“Dentro del Sistema Notarial Latino, se puede definir la Función Notarial (también llamada Poder Legitimador, Certificante o Autorizante) como el conjunto de actividades de naturaleza pública, que por requerimiento de persona interesada o por designación de la ley, desempeña un profesional liberal del derecho (llamado Notario), que satisfaciendo determinados requisitos es autorizado por el Estado para hacer constar y autorizar actos y contratos o bien para hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten, dentro del marco de determinadas relaciones sociales. Tal definición es aplicable al ámbito guatemalteco, pues con sus variantes y características propias, podemos afirmar que en nuestro país se sigue el modelo notarial del sistema latino”.⁶⁸

Sabiendo quien es el notario se puede decir que la función notarial, de una manera resumida, es el quehacer notarial; en ese sentido la función notarial es la auténtica y oportuna calificación que se hace a las actividades que hace el notario en el ejercicio de su profesión.

4.7. Teorías sobre la naturaleza de la función notarial

Existen muchas teorías que explican la naturaleza jurídica de la función notarial y trataremos de manera resumida cada una:

⁶⁸ Aguilar Rivera, Edgar Osvaldo. “Breve reflexión acerca de la naturaleza social de la función notarial y la seguridad jurídica.” Pág. 60

a) **Teoría funcionarista**

El notario actúa en nombre del Estado y es un funcionario público, investido de fe pública para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención. Es una función notablemente pública.

b) **Teoría profesionalista:**

Esta teoría dice que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

c) **Teoría ecléctica:**

Establece que la función notarial es una función única en su género, ya que es independiente de la administración pública, sin embargo está revestida de la fe pública dándole a todos los actos que autoriza el respaldo del estado. “Está concebida como una serie de actividades de carácter público, desempeñadas por un profesional liberal del derecho, en virtud de la fe pública que el Estado le delega para investir de autenticidad a los documentos que autoriza a requerimiento de parte o por disposición de la ley. Se caracteriza entonces la función notarial por la fusión entre la función pública y el asesoramiento profesional independiente e imparcial y por la retribución a cargo de los particulares que requieren su desempeño profesional”.⁶⁹

Esta teoría es la que más se iguala con la función notarial en el Sistema de Notariado Latino, sistema adoptado por Guatemala.

⁶⁹ **Ibid.** Pág. 70

d) **Teoría autonomista**

Esta teoría establece que el notario debe ser independiente del Estado, ejerciendo su actividad como profesional del derecho, debiendo siempre respetar las leyes.

e) **Teoría fe publicista**

A través de ésta se dice que la función del notario se basa en dar fe a todos los instrumentos faccionados por éste, para que sirvan como medio de prueba.

f) **Teoría instrumentalista**

Establece que la función notarial se circunscribe al instrumento público, ésta es una de las teorías más modernas.

g) **Teoría administrativa**

Dice que la función notarial es la prestación de un servicio público.

h) **Teoría jurivoluntarista:**

Se basa en la función que ejerce el notario en relación a los trámites que efectúa en la jurisdicción voluntaria.

i) **Teoría de iusadición o de la iurisadditio:**

“Propone un “tertium genus” o posición media o neutral, pues postula que la función notarial constituye un género intermedio entre la jurisdicción contenciosa y la actividad administrativa”.⁷⁰

⁷⁰ **Ibid.** Pág. 69

j) **Teoría del paralelismo jurisdiccional:**

Considera la función notarial como una función que va de la mano de la judicial, en virtud que el notario crea los instrumentos públicos precisando los hechos y el juez los valora y emite su juicio.

4.8. Funciones o actividades notariales

El notario efectúa varias funciones o actividades en su quehacer profesional, entre las que enumeraremos:

a) **Función Receptiva**

Consiste en que cuando el notario es requerido como profesional del derecho, debe escuchar al cliente para poder recibir toda la información y determinar el objeto de la transacción en beneficio del requirente.

b) **Función asesora**

Ésta consiste en que el notario debe orientar o dirigir al cliente sobre el negocio en particular.

c) **Función modeladora**

Radica en plasmar la voluntad de las partes en el instrumento público; es decir, darle forma a lo que el requirente solicita, cumpliendo con todos los requisitos, formalidades y solemnidades establecidas en la normativa vigente.

d) **Función calificadora**

El notario como profesional del derecho debe establecer a través de un examen la licitud del acto; es decir, que se trate de un acto jurídico no prohibido por la ley o contraria a ésta.

e) **Función legitimadora**

Consiste en establecer si las partes son titulares del derecho; es decir, el notario como profesional del derecho debe establecer “la identidad de los comparecientes, de la eficacia de las representaciones que se ejercitan, así como de la legitimidad de los derechos que se esgrimen”.⁷¹

f) **Función preventiva**

Consiste en que al finalizar el instrumento se hacen las advertencias correspondientes, para prever cualquier litis futura entre los contratantes.

g) **Función autenticadora**

Esta se da cuando el notario da fe al firmar y sellar el documento que contiene el contrato o acto jurídico revistiéndolo de la fe pública otorgada al notario por el Estado.

h) **Función docente:**

“el notario se constituye en un verdadero maestro que enseña informalmente a quienes requieren sus servicios profesionales, pues al realizar la función directiva y

⁷¹ **Ibid.** Pág. 61

asesora, les va explicando e ilustrando diversos aspectos relacionados con el asunto objeto del requerimiento”.⁷²

“La función notarial persigue tres finalidades: de seguridad, de valor, y de permanencia”.⁷³

Se puede decir que la seguridad, cumpliendo con uno de los fines del Estado, tal como lo es la seguridad jurídica da fe que los actos o hechos jurídicos documentados son ciertos. El valor, ya que todos los instrumentos faccionados por un notario producen efectos en el mundo exterior frente a toda la población y no sólo ante los otorgantes. Y se habla de permanencia, ya que el notario debe garantizar la perdurabilidad del documento a través de procedimientos para resguardarlos.

4.9. Relación del derecho notarial con el registral

Se hace necesario establecer la relación que existe entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial, en virtud de que ambos están ligados por las funciones que realizan cada una de las partes, es decir el Registrador y el Notario; sin embargo, es prudente, previo a establecer la relación que existe entre estas ramas del derecho, hacer referencia a que tanto el Derecho Notarial como el Derecho Registral, persiguen la seguridad jurídica, razón por la cual no deben estar separados, ya que entre ellos existen vínculos y dependencias recíprocas.

⁷² **Ibid.** Pág. 62

⁷³ Muñoz, **Ob. Cit;** Pág. 26

La relación del Derecho Notarial con el Derecho Registral, estriba en que todos o casi todos los instrumentos que el notario autoriza, llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados”.⁷⁴

Se puede decir entonces que la relación se da para cumplir con uno de los principios establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala que es la de brindar seguridad jurídica. Ya que el notario para que un instrumento goce de publicidad (otro mandato constitucional) debe solicitar su inscripción o anotación en el registro correspondiente, en este caso, en el Registro de la Propiedad.

4.10. Obligaciones de las partes (registral y notarial)

Tanto el notario como los registradores, tienen obligaciones, siendo la más importante, por el tema que nos interesa, que el notario deba cumplir con todos los requisitos de forma y de fondo establecidos en la Ley; es decir, cumplir con todas aquellas funciones o actividades antes mencionadas al momento de documentar la voluntad de los requirentes, ya que el notario será siempre el responsable de la validez y efectos de los actos jurídicos que documente.

En tanto que la obligación fundamental de los registradores, es velar por que se cumpla con el principio de legalidad; es decir, al momento de someterse a su consideración la inscripción de un instrumento público o título que acredite, en este caso la propiedad, el registrador deberá verificar que se cumplan con todos los requisitos de forma previamente establecidos en la legislación vigente.

⁷⁴ Muñoz, **Ob. Cit**; Pág. 11

Concluimos entonces que la función notarial y la registral, en la mayoría de los casos, van estrechamente ligadas para revestir de seguridad a los instrumentos públicos y así cumplir con el principio de publicidad, de seguridad y legalidad, por mencionar los más importantes.

CAPÍTULO V

5. Análisis de la validez de los criterios registrales en las guías de calificación registral y su aplicación sistemática en materia de calificación registral en el Registro General de la Propiedad, en lo relativo a la propiedad

5.1. Definición de validez jurídica.

Previo a realizar el análisis de la validez de las guías de calificación registral del Registro de la Propiedad, es importante saber a que nos referimos con el término validez, siendo éste un término muy complejo y ambiguo, ya que es utilizado o aplicado para calificar a una norma jurídica, su existencia, su justificación, su aplicación, su creación en cuanto al órgano que la emite, su pertenencia a cierto sistema jurídico y por último en cuanto a su vigencia.

De una manera muy sencilla y nada compleja, que es: “la cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y la voluntad constitutiva”.⁷⁵

Sin embargo, se puede decir que la validez jurídica es una valoración del ordenamiento jurídico, que “trata de comprobar si una regla es una regla jurídica. Validez jurídica de una norma equivale a la existencia de esa norma como norma jurídica”.⁷⁶

⁷⁵ Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 1008.

⁷⁶ Bobbio, Norberto. **Teoría general del derecho**. Pág. 21

Para determinar si una norma es válida es necesario realizar tres operaciones, a saber:

- “1. Determinar si la autoridad que la promulgó tenía el poder legítimo para expedir normas jurídicas, es decir normas vinculantes en ese determinado ordenamiento jurídico (esta investigación conduce inevitablemente a remontarse a la norma fundamental, que es la base de la validez de todas las normas de determinado sistema).
2. Comprobar si no ha sido derogada, ya que una norma puede haber sido válida, en el sentido de haber sido promulgada por un poder autorizado para hacerlo, pero esto no quiere decir que lo sea todavía, lo que sucede cuando una norma posterior en el tiempo la ha derogado expresamente o ha regulado la misma materia.
3. Comprobar que no sea incompatible con otras normas del sistema (lo que también se llama derogación implícita), particularmente con una norma jerárquicamente superior (una norma constitucional es superior a una ley ordinaria en una constitución rígida) o con una norma posterior, puesto que en todo ordenamiento jurídico rige el principio de que dos normas incompatibles no pueden ser válidas a un mismo tiempo (así como en un sistema científico dos proposiciones contradictorias no pueden ser ambas válidas)”.⁷⁷

Sin embargo, el concepto de validez no sólo se refiere a si una norma es una norma jurídica, sino que abarca mucho más; es decir el concepto se utiliza para establecer si la norma existe, “En este sentido, los criterios de validez de una norma o de un sistema

⁷⁷ **Ibid.** Pág. 411

serán los mismos que los de su existencia, y esos criterios, como veremos, pueden variar grandemente según diferentes concepciones.”⁷⁸

También se refiere a la justificación de la norma, estableciendo que para que sea válida se debe justificar “una acción o decisión, que lo que la norma declara prohibido, obligatorio o permitido es, efectivamente, obligatorio, permitido o prohibido”.⁷⁹

La tercera aplicación del concepto validez se refiere a su aplicación, es decir que su observancia sea obligatoria.

Asimismo se dice que el concepto de validez se utiliza para establecer si la autoridad que la emite es competente para crear esa norma o si se deriva de otra norma jurídica; es decir, que permite la creación de la norma si la competencia radicaba en determinado órgano jurídico o si deviene como consecuencia de una norma anterior que sirve de fundamento para su pronunciamiento.

Un quinto criterio sobre la aplicación del concepto validez se refiere a la pertenencia a un cierto sistema jurídico. Por último se refiere a la vigencia de la norma, que quiere decir que la norma está dotada de vigor y vigilancia obligatoria por todas las personas de un determinado territorio o de un territorio en general.

Los seis conceptos aplicados para calificar a una norma como válida no son autónomos del concepto validez, en virtud de que estos se combinan o entrelazan de

⁷⁸ Nino, Carlos Santiago, **Introducción al análisis del derecho**. Pág. 132

⁷⁹ **Ibid.** Pág. 132

cierta manera y esto es lo que nos comprueba la ambigüedad del concepto validez. A saber, “alguien podría sostener que decir que una norma jurídica es válida es equivalente a decir que existe, o sea el sentido (1) mencionado, y que una norma jurídica existe si y sólo si está moralmente justificada (2); podría agregar que es una condición necesaria (aunque no suficiente) para que una norma jurídica esté moralmente justificada que pertenezca (5) a un sistema jurídico que tenga vigencia (6), y que una norma pertenece a un sistema jurídico (4) o cuando su observancia está prescrita por una norma del sistema (3)”.⁸⁰

“Así, se podría sostener que la validez de una norma es equivalente a su existencia (1), pero que una norma jurídica existe no cuando tiene fuerza obligatoria moral, sino cuando pertenece (5) a un orden jurídico que tenga vigencia (6) y que una norma pertenece a un orden jurídico cuando su sanción está autorizada (4) por otras normas del sistema. O se podría afirmar que la validez de una norma es equivalente a su existencia (1) y que una norma jurídica existe como tal cuando pertenece a un orden jurídico (5) tenga o no éste vigencia. También podría decir que la validez de una norma se identifica con su existencia (1) y que ésta depende sólo de la vigencia de la norma (6). Asimismo se podría sostener que la validez de una norma no tiene nada que ver con su existencia sino que sólo depende de que haya otra norma que declare su observancia obligatoria (3). Como se ve, las posibilidades se hayan materializadas efectivamente en el pensamiento de muchos autores explica las graves confusiones en torno a este tema de la validez del derecho”.⁸¹

⁸⁰ **Ibid.** Pág. 133

⁸¹ **Ibid.** Pág. 134

5.2. Diferencia entre los conceptos de validez, justicia y eficacia

Como se estableció anteriormente validez es una valoración de todo ordenamiento jurídico que busca establecer si una norma jurídica existe como tal; sin embargo, en muchos casos produce confusión y en muchos casos el concepto de validez es confundido con los conceptos de justicia y eficacia.

Se dice de manera simple que la justicia es aquel principio que busca dar a cada quien lo que le corresponde, es el valor supremo del ordenamiento jurídico; sin embargo, “es un aspecto de la oposición entre mundo ideal y mundo real, entre lo que debe ser y lo que es: norma justa es lo que debe ser; norma injusta es lo que no debería ser. Plantear el problema de la justicia o injusticia de una norma equivale a plantear el problema de la correspondencia entre lo que es real y lo que es ideal”.⁸²

Y la eficacia “es el problema de si la norma es o no cumplida por las personas a quienes se dirige (los llamados destinatarios de la norma jurídica) y, en el caso de ser violada, que se la haga valer con medios coercitivos por la autoridad que la ha impuesto”.⁸³ Es decir la eficacia jurídica consiste en que la norma lleve a cabo el logro para el cual fue creada.

Entonces se ve que los tres conceptos tienen un carácter diferente; es decir, que mientras uno se refiere a la legalidad de un cuerpo normativo, otro se refiere a ser ecuaníme y el último a lograr que se cumpla y se respete lo establecido en la norma.

⁸² Bobbio, **Ob. Cit**; Pág. 21

⁸³ **Ibid.** Pág. 22

5.3. Criterios en las guías de calificación registral y su validez

En cuanto a la validez de los criterios registrales, parece que tienen un fundamento serio, sin embargo, después de haberse desarrollado el tema de la validez jurídica se debe establecer si las guías se apegan a cada uno de los puntos antes mencionados para que una norma sea válida.

En el primer punto se habla de comprobar si no ha sido derogada, actualmente las guías se utilizan en la calificación registral que realizan los registradores, fue promulgada por la Comisión Nacional Registral, en base a lo establecido por el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, emitido por el Presidente de la República, específicamente en el Artículo 39 numeral 2, que dice “recomendar criterios que tiendan: a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales, a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas”; es decir fueron creadas por la Comisión como apoyo a los mismos registradores así como a los usuarios, se puede decir que la Comisión está facultada para exhortar a aplicar ciertos criterios, sin embargo no estos criterios no tienen la calidad de norma jurídica en virtud de carecer del poder coercitivo para que ésta sea utilizada por los registradores o por los usuarios, asimismo, estas no derogan al Código Civil, por ser una publicación de un órgano administrativo inferior, vienen a ser un material repetitivo a lo establecido en el Código citado.

En el segundo punto, se dijo que se debe comprobar que no sea incompatible con otras normas del sistema, particularmente con una norma jerárquicamente superior, en este caso la Guía de Calificación Registral es una de las muchas interpretaciones de lo establecido en la ley; es decir, no contradicen a lo establecido en el Código Civil de acuerdo a nuestro análisis o interpretación; sin embargo, otros pueden no estar de

acuerdo con lo sustentado y pueden ocurrir según lo establecido en el cuerpo legal citado.

El tercer concepto de validez se refiere a que la norma debe ser obligatoria, en cuanto a este punto, debemos establecer que la Guía es un compendio de Artículos establecidos en diferentes Códigos y Leyes guatemaltecas aplicables, a la contratación y actos jurídicos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, y los criterios dados en las guías, son interpretaciones sugeridas por la Comisión Nacional de Reforma Registral, siendo optativo para los notarios, los usuarios y los calificadores la aplicación de las mismas. El responsable de la formulación de un contrato es el notario y el responsable de revisar que se cumplan con todos los requisitos legales y formulismos esenciales es el registrador, ni la Comisión ni ningún ente administrativo o judicial pueden obligar a las partes registrales el utilizar las Guías de Calificación Registral.

Según el cuarto punto se debe establecer si la autoridad que la emite es competente para crear una norma o si se deriva de otra norma jurídica. En relación a este supuesto, debemos decir que el ente facultado por el Estado para la promulgación de una Ley, por excelencia es el Congreso de la República de Guatemala y en algunos casos el Organismo Ejecutivo, a través de Acuerdos Gubernativos. Ahora bien existe el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, promulgado por el Organismo Ejecutivo, el cual faculta a la Comisión Nacional Registral a recomendar criterios que tiendan: a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales tendientes a mejorar los procedimientos de inscripción, siendo éste el fundamento para la creación de las Guías de Calificación Registral, por lo tanto las guías son recomendaciones según la interpretación realizada

por profesionales del derecho, no son en ningún momento una norma jurídica, tal como lo sería la jurisprudencia, por ejemplo.

El quinto criterio de validez se refiere a la pertenencia a un sistema jurídico y el sexto a la vigencia de la norma; es decir que para que las guías tengan validez deben estar dotadas de vigor y vigencia obligatoria para todas las personas de un determinado territorio o del territorio en general, pero las guías no tienen un mecanismo que obligue a las partes registrales para su aplicación, no cuentan con vigor y no existe ningún ente que obligue a las partes, contrario sensu, las partes cuentan con el recurso para oponerse a la calificación aplicable.

No debemos olvidar que al igual que el Registrador los demás miembros de Comisión Nacional de Reforma Registral, son nombrados por el Presidente de la República y como se ha visto, lamentablemente aún se ven muchos intereses políticos en los cargos públicos y puede ser que lo que ahora se ve como un criterio adecuado, mañana se vea como erróneo, ya que los criterios no tienen un fundamento serio, que al momento de considerarse inadecuado puede ser objeto de un recurso y al emitirse una sentencia en contra de ese criterio, se sienta jurisprudencia y quedaría inoperante. Es decir la guía solo viene a interpretar lo establecido en la Ley, no tiene la calidad ni validez de una norma jurídica.

De lo anterior se determina que las guías de calificación registral carecen de validez jurídica, en virtud de que no son normas jurídicas, son únicamente, tal como se establece en las mismas guías, un compendio de algunas formalidades que debe llenar todo documento sujeto a inscripción en el Registro de la Propiedad.

No hay que olvidar que el obligado de cumplir con los formalismos de todo acto jurídico sujeto a inscripción en cualquier registro, particularmente, en este caso, en el Registro de la Propiedad, es el notario quien redacta el documento o título que en determinado tiempo solicitará su inscripción, debiendo basar el notario su función en la Ley, ya que como hemos establecido en Guatemala existen un sin número de leyes aplicables en los asuntos que se relacionan con el Registro General de la Propiedad, en donde se regulan todos los derechos y obligaciones de las personas al momento del transferir la propiedad, así como de todos aquellos requisitos que se deben llenar, por lo tanto el notario deberá atender en primer lugar a los cuerpos normativos vigentes.

Y el registrador al momento de recibir la solicitud de una inscripción deberá realizar la calificación registral, basándose de igual manera que el notario, en todo el cuerpo legislativo vigente, según cada caso en concreto, por el contrario las guías de calificación registral, limitan o mecanizan la calificación registral de los registradores.

Existe entonces un amplio marco jurídico en el que el notario y el registrador deberán basar la actividad propia de cada uno de ellos, debiendo tener siempre presente además los principios en que se inspira el Derecho Notarial y el Derecho Registral. Sin olvidar que las guías actuales reflejan la interpretación y el consenso de los funcionarios públicos que fueron nombrados por el poder Ejecutivo en su oportunidad y que a veces los mismos dejan su cargo público en un período realmente corto, ya que como es bien sabido los puestos lamentablemente en Guatemala, aún los cargos públicos son de carácter político. Por lo que los criterios que hoy se aplican, pueden ser diferentes a los que se apliquen mañana, con el cambio de los empleados públicos, por lo que al carecer de validez

jurídica la guía de calificación registral, puede ser modificada o depurada por los nuevos registradores.

Es más, las guías podríamos decir que carecen de eficacia, en virtud de que no son de carácter obligatorio, es decir el notario en su calidad de Profesional del Derecho y en base a las atribuciones que el mismo Estado le otorga, puede o no aplicar los criterios allí contenidos, ya que como se ha establecido en la misma guía, el Notario sigue siendo, en última instancia, el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente. En la misma medida lo son los funcionarios que autoricen o extiendan documentos registrales. Los operadores y registradores, por su parte, son responsables por la admisión o denegatoria de las correlativas inscripciones.

Carecen entonces, de un poder coercitivo para la aplicación de las guías, teniendo a contrario sensu, el notario el recurso como medio para oponerse a la calificación que pudiese hacer un registrador en base a la Guía de Calificación Registral cuando la resolución emitida sea contraria o desfavorezca al derecho de inscripción, habiéndose basado el notario en las leyes sustantivas en un caso concreto. Y aún si persiste el conflicto, el notario o el usuario cuentan con el recurso de apelación para oponerse a la resolución emitida por el registrador basado en las guías de calificación registral.

Considero que las guías de calificación registral vienen a ser un traspié a los principios registrales reconocidos por la doctrina por ser criterios meramente personales y no cuerpos legales que emanen de los órganos que legalmente puedan darle una característica de coercibilidad.

CAPÍTULO VI

6. La capacitación de los operadores registrales en cuanto a la normativa relacionada con la propiedad y su interpretación en casos concretos.

6.1. Antecedentes:

“Si hacemos un recorrido breve en la historia, desde el año 1760 A.C. fueron conocidos los primeros indicios para reglamentar el aprendizaje, los cuales fueron escritos en el Código de Hammurabi. Antes de la Revolución Industrial, la forma de capacitación de los artesanos se adquiría mediante la relación artesano-aprendiz. Con el invento de la máquina de vapor (primera mitad del siglo XVIII) en Francia se inicia la era industrial, tanto las empresas como los sistemas de producción van siendo más complejas y en consecuencia los métodos de entrenamiento deben adaptarse a las nuevas condiciones, como resultado aparecen escuelas industriales cuyas metas son lograr mayor conocimiento de los métodos y procedimientos de trabajo en el menor tiempo posible”.⁸⁴

6.2. Definición de capacitación.

Podemos definir de manera sencilla la capacitación como el medio por el cual a una persona se le prepara; es decir, se le hace apto para realizar una determinada actividad.

“Capacitación es una actividad sistemática, planificada y permanente cuyo propósito general es preparar, desarrollar e integrar a los recursos humanos al proceso productivo, mediante la entrega de conocimientos, desarrollo de habilidades y actitudes necesarias

⁸⁴ López Fuentes, Oliva. **Una respuesta para elevar el nivel de vida y la productividad.** Pág. 5

para el mejor desempeño de todos los trabajadores en sus actuales y futuros cargos, y adaptarlos a las exigencias cambiantes del entorno”.⁸⁵

La capacitación es la adquisición de conocimientos, principalmente de carácter técnico, científico y administrativo. Consiste en una actividad planeada y basada en las necesidades reales de una empresa y orientada hacia un cambio en los conocimientos del colaborador. Es la preparación teórica que se les da al personal (nivel administrativo) con el objeto de que cuenten con los conocimientos adecuados para cubrir el puesto con toda la eficiencia.

La capacitación también va dirigida al perfeccionamiento técnico del funcionario público, para que éste se desempeñe eficientemente en las funciones a él asignadas. Producir resultados de calidad, dar excelente servicio a los administrados, prevenir y solucionar problemas potenciales dentro de la institución.

La capacitación no debe confundirse con el adiestramiento, éste último implica una transmisión de conocimientos que hacen apto al individuo ya sea para un equipo o para una maquinaria.

Tiene como objetivos la adaptación del funcionario en el puesto, hacer más eficaz al trabajador, mejorando sus labores e incrementar su rendimiento, así como prepararlo para otros niveles y promover seguridad en el empleo.

⁸⁵ **Ibid.** Pág. 6

Podemos decir que la capacitación busca mejorar condiciones de seguridad en el trabajo, promover el mejoramiento de sistemas, reducir quejas y aumentar la moral en el funcionario.

La importancia de la capacitación radica en que a través de ésta se evitan altos costos por retrabajos, problemas, servicios y calidad. Se adquiere un aumento de eficiencia y eficacia en el rendimiento del trabajo, así como un aumento de utilidades. Proporcionándoles a los trabajadores motivación y seguridad.

6.3. Importancia de la capacitación

En la actualidad la capacitación de los registradores y operadores en el Registro de la Propiedad, es la respuesta a las necesidades que tiene el registro de contar con un personal calificado y productivo, prestando un mejor servicio, como el fin principal de la administración pública.

“La obsolescencia, también es una de las razones por la cual, las instituciones se preocupan por capacitar a sus recursos humanos, pues ésta procura actualizar sus conocimientos con las nuevas técnicas y métodos de trabajo que garantizan eficiencia. Al mismo tiempo, la ignorancia, es la falta total o parcial de conocimientos sobre cualquier aspecto o tema que mantiene al hombre en una ceguera que lo aleja del ámbito social y del campo del conocimiento”.⁸⁶

Para las empresas o instituciones públicas o privadas, la capacitación de sus trabajadores o servidores públicos, según sea el caso, debe ser trascendental, en virtud

⁸⁶ **Ibid.** Pág. 7

que favorece el desarrollo personal y profesional de los sujetos, que a la vez redundará en beneficios para la institución o empresa.

Debido a la importancia que tiene la capacitación, ésta debe ser de forma permanente y continua, de tal suerte que se puedan alcanzar las metas trazadas.

6.4. Técnicas de capacitación

Para la aplicación de una técnica de capacitación se deben examinar las causas y efectos de una manera lógica y concebir estrategias de capacitación apropiadas. Una vez determinada la naturaleza de las habilidades, los conocimientos o comportamientos terminales deseados como resultado de la capacitación, el siguiente paso es la elección de las técnicas que van a utilizarse en el programa de capacitación, con el fin de optimizar el aprendizaje.

“Para seleccionar una técnica de capacitación deben considerarse varios factores, tales como:

- La efectividad respecto al costo.
- El contenido deseado del programa.
- La idoneidad de las instalaciones con que se cuenta.
- Las preferencias y la capacidad de las personas que reciben el curso.
- Las preferencias y capacidades del capacitador.
- Los principios de aprendizaje a emplear”.⁸⁷

⁸⁷ **Ibid.** Pág. 14

6.4.1. Técnicas de capacitación aplicadas en el lugar de trabajo

“El aprendizaje es una experiencia que dura toda la vida... por lo que... debemos asegurar que los miembros del equipo reciban la información y adquieran las habilidades para manejar algún aspecto desconocido del trabajo”.⁸⁸

Esta capacitación es brindada normalmente por el jefe o superior inmediato y por lo tanto no suele ser muy eficaz, en virtud que los capacitadores no cuentan con suficiente tiempo para dedicar a un mejor aprendizaje y en la mayoría de casos no cuenta con las habilidades requeridas para transmitir sus conocimientos.

Instrucción directa sobre el puesto

Ésta al ser impartida por los jefes o superiores inmediatos se imparte durante la jornada laboral y se emplea para enseñar a los funcionarios o empleados públicos a desempeñar su puesto de trabajo, se basa en demostraciones y prácticas repetidas, hasta que la persona domine la técnica. Esta técnica es impartida por el capacitador, supervisor o un compañero de trabajo, en la mayoría de los casos el interés de capacitar se centra en obtener una determinada actividad o producto y no en una buena técnica de capacitación. Esto es lo que se le denomina inducción, al informarle al trabajador qué son las actividades a realizar y cómo realizarlas, sin profundizar en muchos temas que para el capacitador o persona que imparte la instrucción no son de mayor importancia por estar éste familiarizado con los mismos.

“La capacitación en el puesto tiene varias ventajas, es relativamente económica, los trabajadores en capacitación aprenden al tiempo que producen y no hay necesidad de

⁸⁸ Barry, J.S, Brain, L.D. **El ABC de la Capacitación Práctica**. Pág. 163

instalaciones costosas fuera del centro de trabajo, como aulas o dispositivos de aprendizaje programado.

El método también facilita el aprendizaje, ya que los empleados aprenden haciendo realmente el trabajo y obtienen una retroalimentación rápida sobre lo correcto de su desempeño.

Sin embargo, existen varios factores relacionados con el instructor que se deben tener en consideración cuando se diseña un programa de capacitación en el puesto. Los instructores mismos o en su caso, compañeros de trabajo se deben capacitar cuidadosamente y deben recibir los materiales necesarios de capacitación. Los trabajadores experimentados que se eligen como instructores deben ser capacitados a fondo en los métodos apropiados de instrucción, otra desventaja, es que son muy pocas las empresas que están facultadas para emitir un documento que respalde la capacitación recibida”.⁸⁹

6.4.2. Técnicas de capacitación aplicadas fuera del lugar de trabajo

Contrario a la anterior técnica, ésta se realiza fuera de la institución o empresa, en el mayor número de casos, a mi parecer estas técnicas son más eficientes ya que al realizarse fuera del lugar de trabajo, el empleado o funcionario público es menos interrumpido en el proceso de la capacitación, cosa contraria sucede cuando se encuentra en el lugar de trabajo, ya que al estar más cerca del lugar donde se realizan

⁸⁹ López, **Ob. Cit**; Pág. 15

sus actividades, estará pendiente de las mismas y no se enfocará por completo al aprendizaje. Entre estas técnicas se encuentran las siguientes:

a) Conferencias, videos, películas, audiovisuales y similares

“Tienden a depender más de la comunicación y menos de la imitación y la participación activa. Las conferencias permiten generalmente economía de tiempo así como de recursos, otros métodos pueden requerir lapsos de preparación más amplia y presupuestos más considerables.

Los bajos niveles de participación, retroalimentación, transferencia y práctica que estas técnicas muestran, pueden mejorar mucho cuando se organiza mesas redondas y sesiones de discusión al terminar la exposición”.⁹⁰

Estas técnicas dependen de la tecnología audiovisual, medios que permiten muy poca participación, por lo que el capacitador debe tener la capacidad de mantener el interés de los capacitandos, preparando un material que sea muy atractivo y desarrollar habilidades de selección y el empleo de los medios. Pudiendo emplear los audiovisuales de dos maneras como parte accesoria a la sesión, para ilustrar puntos particulares o bien empleándolos como sustitutos de los capacitadores.

b) Simulación de condiciones reales

“Consiste en la simulación de instalaciones de operación real, donde el trabajador aprende de manera práctica su puesto de trabajo, de esta forma, se evita que la capacitación infiera con las operaciones normales de la organización, cuando se emplea

⁹⁰ **Ibid.** Pág. 15

esta técnica se proponen áreas especiales, dotadas de equipos similares a los que se utilizan en el trabajo”.⁹¹

Esta técnica, no es más que un simulacro de las actividades y el entorno en que se debe desarrollar el capacitado, esta técnica podría aplicarse en la actividad de capacitación de los registradores y operadores, ya que les permitirá a estos poder adquirir un mayor conocimiento y aplicación del mismo en el desempeño de sus funciones.

c) Actuación o socio-drama

“Esta técnica obliga al capacitado a diseñar o interpretar diversas identidades, es común que cada participante tienda a exponer la conducta del otro. Uno de los frutos que suelen obtenerse es que cada participante consiga verse con la misma forma con que lo perciben sus compañeros de trabajo, asimismo, esta experiencia puede crear mejores vínculos de amistad, así como tolerancia de las diferencias individuales, esta técnica se utiliza para el cambio de actitudes y el desarrollo de mejores relaciones humanas especialmente en el sector servicio”.⁹²

Hace que los capacitandos observen y practiquen nuevas formas de comportamiento. Puede generar nuevas formas de ver las cosas, sacando al capacitando del proceso cognoscitivo secuencial normal y confrontándolo con información nueva y más compleja.

⁹¹ **Ibid.** Pág. 15

⁹² **Ibid.** Pág. 15

d) Estudio de casos

“Mediante el estudio de una situación específica real o simulada, la persona en capacitación aprende sobre las acciones que es deseable aprender en circunstancias análogas, para ello, cuenta con la sugerencia de otras personas, así como de las propias, además de aprender gracias al caso que se estudia, la persona puede desarrollar habilidades de toma de decisiones.

Cuando los casos están bien seleccionados, poseen relevancia y semejan las circunstancias diarias, existe la ventaja de la participación mediante la discusión del caso, mas no así la retroalimentación, permite al trabajador resolver situaciones parecidas a su labor”.⁹³

Es una descripción de un evento que comprende algún problema o una situación problemática. Busca que el problema planteado parezca real para que el capacitando desarrolle soluciones reales.

La técnica expuesta, puede ser una de las que mejores resultados se obtendrían al implementarse en el Registro General de la Propiedad, en virtud que como lo hemos estudiado en capítulos anteriores, los operadores y registradores deben examinar los documentos que se les presenten para emitir una resolución en cuanto a su inscripción o anotación, suspensión o negación de la inscripción, al señalarles en la capacitación casos concretos, los capacitandos tendrán la oportunidad de compartir y exponer las razones de su resolución de situaciones comunes o no muy comunes en el desempeño de sus labores diarias en el registro. Esta técnica estimularía el proceso analítico y el intercambio

⁹³ **Ibid.** Pág. 16

de ideas y de opiniones, puntos de vista entre los capacitandos, con los que se amplía cada percepción individual y el proceso analítico.

e) Lectura, estudios individuales, instrucción programada

“Las materias de instrucción para el aprendizaje individual, resultan de gran utilidad en circunstancias de dispersión geográfica, en situaciones que se presenta dificultad para reunir a un grupo de asistentes a un programa de capacitación. Se refiere a cursos basados en lecturas, grabaciones, fascículos de instrucción programada y a ciertos programas de computadoras.

Los materiales programados proporcionan elementos de participación, repetición, relevancia y retroalimentación, la transferencia tiende a ser baja”.⁹⁴

f) Capacitación en laboratorios de sensibilización

“Consiste en la modalidad de la capacitación en grupo, se basa en la participación, retroalimentación y repetición. Se propone desarrollar la habilidad para percibir los sentimientos y actitudes de otras personas. Por lo general se utiliza un profesional de psicología como moderador de estas sesiones”.⁹⁵

No hay que olvidar que un aspecto fundamental en la técnica de capacitación, en cuanto al tiempo de ingreso del trabajador, es la que se efectúa antes del ingreso al trabajo, ya que busca la adaptación y la ambientación inicial del nuevo empleado a la institución y al ambiente social y físico donde va a trabajar.

⁹⁴ **Ibid.** Pág. 16

⁹⁵ **Ibid.** Pág. 16

El ingreso de un empleado nuevo a su trabajo, por lo general, se hace mediante una programación sistemática, llevada a efecto por quien será su jefe inmediato, por un instructor especializado o por un compañero especialmente encargado del asunto, a través del llamado programa de inducción, el programa o manual de inducción suele contener información referente a:

- La institución, historia, desarrollo y organización.
- Productos o servicios.
- Derechos y deberes del personal.

6.5. La capacitación como una solución en la función de calificación registral

Como bien es sabido, el mundo de lo jurídico, por circunstancias como las que se viven hoy en día, tiende a ser modificado y nos enfrenta permanentemente a situaciones de ajuste, adaptación, transformación y desarrollo. Empresas y Gobierno, por tanto, en este dinámico entorno, se ven obligados a encontrar e instrumentar mecanismos que le garanticen resultados exitosos en el sector productivo y social.

Promover el conocimiento es indudablemente uno de los medios más eficaces para transformar, actualizar y hacer perdurar la cultura de trabajo y productividad dentro de cualquier organización, al mismo tiempo, incrementar las posibilidades de bienestar del trabajador, así como ofrecer mejores oportunidades de desarrollo personal y profesional.

Ese reto exige que la institución sea cada vez más seria y comprometida para visualizar su ámbito y forma de hacer las cosas. Es precisamente en este tiempo, que el recurso humano se confirma como factor clave en el quehacer de cada día y como único elemento capaz de intervenir directamente en la transformación de su propio entorno; la

modernización exige fundamentalmente de trabajadores calificados, especializados, competentes, capaces y comprometidos para desempeñar con habilidad y eficacia sus labores e influir decisivamente en el desarrollo, evolución y futuro de su empresa, para esto, se requiere lograr incrementos sólidos de acciones y programas de capacitación de todo el personal, que coadyuven al mejoramiento de su nivel de vida, paralelo a la superación sistemática de la institución, en este caso del Registro General de la Propiedad; a través de procesos y estrategias educativas de manera interna por parte de la organización y de forma externa atribuible al Gobierno, será posible generar los conocimientos y nuevas actitudes a que obliga la modernización.

La capacitación como elemento cultural de la institución y proceso continuo y sistemático, debe concebirse por todos los miembros de la organización como un apoyo indispensable, para lograr un mejoramiento constante de los resultados, así como facilitador de desarrollo y crecimiento individual y por ende del desarrollo de la institución.

La globalización es una tendencia a la apertura de mercados para el comercio y la inversión internacional. Los recursos humanos necesitan crear modelos y procesos para lograr agilidad, efectividad y competitividad global.

A la vez que la administración a través de las fronteras proporciona nuevas y mayores oportunidades a las organizaciones, también representa un salto cuántico en la complejidad de la administración de recursos humanos.

A pesar de las oportunidades proporcionadas por los negocios internacionales, cuando los administradores hablan de ir hacia la globalización, deben equilibrar un complicado

conjunto de puntos relacionados con geografías, culturas, leyes y prácticas de negocios diferentes. Los aspectos sobre recursos humanos subyacen en cada uno de estos asuntos e incluyen puntos como, diseñar programas de capacitación y oportunidades de desarrollo para mejorar el conocimiento y comprensión sobre culturas y prácticas empresariales extranjeras.

Con una capacitación adecuada el Registro General de la Propiedad obtendrá beneficios tanto para el registro como para el trabajador, al efecto podemos mencionar los siguientes: eliminar los temores a la incompetencia o la ignorancia laboral; ayudar al registrador u operador en la solución de problemas y toma de decisiones; aumenta la confianza y el desarrollo personal; mejora las aptitudes y forja líderes, sube el nivel de satisfacción con el puesto; permite el logro de metas individuales; aumenta la eficiencia y habilidades del trabajador; fomenta la iniciativa de innovación para la eficiencia en el trabajo y adquiere conocimientos para toda su vida laboral.

6.6. Fundamento legal:

Durante la investigación nos percatamos que en otros países existe un respaldo legal donde se establece la capacitación como una herramienta fundamental, como el caso de México, donde en la misma Constitución se establece que en toda empresa el patrono está obligado a dar a los trabajadores capacitación o adiestramiento para el desempeño de su trabajo; asimismo se establece en la normativa ordinaria laboral mexicana.

En Guatemala, se habla de capacitación en el caso del Código de Trabajo, pero se refiere a la capacitación en cuanto a la higiene y seguridad en el trabajo, no así a una capacitación para el desempeño de las actividades propias del trabajador.

Sin embargo, en el Artículo 170 del Código de Trabajo se estipula lo relativo al trabajo de aprendizaje, que podemos interpretar como una forma de contrato, en virtud del cual una persona se compromete a capacitar a otro en un arte, profesión u oficio. El contrato de trabajo de aprendizaje sólo puede estipularse a plazo fijo y al terminarse éste el capacitador (es decir el patrono) debe otorgar un certificado donde conste la circunstancia de haber aprendido el arte, profesión u oficio de que se trate. Esta capacitación en el tema que nos interesa no es relevante, en virtud de que en el Registro General de la Propiedad los contratos no son para que el operador aprenda un oficio, sino se trata de un contrato a tiempo indefinido para que desarrolle una actividad importantísima en cuanto a la seguridad jurídica de los instrumentos sujetos a inscripción en ese registro.

Ahora bien, en la Ley del Servicio Civil, en su Artículo 73, establece. “Evaluación. Toda autoridad nominadora, bajo su responsabilidad, de acuerdo con el reglamento respectivo, y por medio de cada uno de los jefes de dependencia, debe evaluar por lo menos una vez al año a todos los servidores públicos bajo su supervisión. Esta evaluación debe servir de base para recomendar ascensos, adiestramientos e incrementos de salarios, de acuerdo con la escala correspondiente y con las posibilidades del Estado”.

Asimismo en el Reglamento de la Ley del Servicio Civil, ésta el Artículo 44, donde parece prudente fundamentarse, ya que preceptúa que se debe establecer un Programa de Evaluación del Desempeño y Rendimiento Laboral, que sirva de base para ascensos, capacitación y adiestramiento, incrementos salariales, traslados y permutas.

Analizando los Artículos 73 de la Ley del Servicio Civil y el 44 del Reglamento de la Ley del Servicio Civil, podemos determinar que existe un fundamento legal serio, donde podemos basar nuestra recomendación de capacitación constante, no está de más decir, que se debe crear una norma específica que obligue a los jefes de las dependencias estatales a brindar una constante capacitación a los funcionarios públicos para que estos puedan brindar a la sociedad un servicio público eficiente y eficaz.

También se puede decir que los citados, son el fundamento adecuado para la recomendación brindada por la sustentante, al ser la Ley del Servicio Civil y su Reglamento los que rigen exclusivamente a los trabajadores del Estado, en este caso a los registradores del Registro General de la Propiedad y desechar la guía de calificación registral en virtud de que ésta limita la función calificadora de los operadores y registradores en el registro y al ser capacitados, el servicio sería más eficiente y eficaz, cumpliendo de esta manera con el principio de seguridad jurídica y de legalidad.

CONCLUSIONES

1. Los cargos de operadores y registradores son aún puestos políticos que no permiten desarrollar una carrera administrativa en beneficio de la prestación del servicio público eficiente.
2. La actividad registral basada en la guía de calificación registral es sujeta a diversidad de criterios, más que todo subjetivos que legales y por lo mismo puede ser sujeto, en caso de inconformidad, de la interposición del recurso y esto limita la celeridad y por ende la seguridad jurídica en el campo en registral.
3. Las Guías de Calificación Registral son manuales que limitan la actividad o función calificadora, ya que la sistematiza y restringe al momento de unificar criterios actuales.
4. Las Guías de Calificación Registral, son carentes de validez jurídica, en virtud de que no existen como norma jurídica y éstas pueden ser o no aplicadas por las partes (Registrador – Notario).
5. Se evidencia la necesidad de una constante capacitación de los funcionarios públicos que realizan la función calificadora, para que sean aptos en la realización de sus funciones.

RECOMENDACIONES

1. Que el Registro General de la Propiedad cree un proceso de oposición para que los nombramientos de Registrador Propietario y Registrador Sustituto, sean cargos obtenidos por medio de ese proceso de oposición y dejar de ser puestos de confianza o políticos.
2. Que los Operadores del Registro General de la Propiedad, no emitan resoluciones registrales basadas en la guía de calificación registral sino en la basta legislación guatemalteca y cumplir de esta manera con los principios registrales de seguridad jurídica y legalidad.
3. Que la Comisión Nacional de Reforma Registral deje sin efecto las Guías de Calificación Registral, en virtud de no ser una norma jurídica emitida por un órgano competente de acuerdo a nuestra legislación.
4. Que el organismo Legislativo regule lo relativo a la diversidad de criterios que puedan existir en el campo registral y la carrera administrativa en el Registro de la Propiedad.
5. Que el Congreso de la República emita reformas a la Ley del Servicio Civil para garantizar una constante capacitación de los funcionarios públicos con el fin de proporcionar herramientas que les permitan estar en condiciones competitivas encausadas a elevar el nivel de la prestación de un buen servicio público.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR RIVERA, Edgar Osvaldo. **Breve reflexión acerca de la naturaleza social de la función notarial y la seguridad jurídica.** Pág. 59-73, Revista del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, Vol. 54, (enero-diciembre 2007).
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Tesis, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala; Guatemala, Guatemala, 1990.
- BOBBIO, Norberto. **Teoría General del Derecho.** Santa Fe de Bogota, Colombia: Ed. Progreso, S.A, 1991.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** 4^a. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 2^a. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1970.
- DE CASSO Y ROMERO, Ignacio; Francisco Cervera y Jiménez Alfaro. **Diccionario de Derecho Privado.** 2t.; 3vols.; 3^a. ed.; Barcelona, España: Ed. Labor, S.A, 1967.
- CASTRO QUIÑONEZ DE PAÍZ, Arabella. **Compendio de Documentación Registral.** Guatemala: (s.e.) 2007.
- DE COSSIO Y CORAL, Alfonso. **Instituciones del derecho hipotecario.** 2^a. ed.; Barcelona España: Ed. Casa Vosch, 1956.
- DIEZ-PICASO, Luis. **Fundamentos del derecho civil y patrimonial.** 2vols.; Madrid, España; Ed. Tecnos, S.A., 1986.
- GAMBOA PAZ, José Adan. **El registro de la propiedad inmueble.** Tesis, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, Guatemala, 1992.
- LÓPEZ FUENTES, Oliva. **Una respuesta para elevar el nivel de vida y la productividad.** México: (s.e.), 2000.
- MARTÍNEZ MARROQUIN DE SANDOVAL, Edna Roxana. **Análisis jurídico de los criterios de la calificación registral de la reforma registral propuesta dentro de los registros de la propiedad.** Tesis, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala; Guatemala, Guatemala, 2000.
- MOTO SALAZAR, Efraín. **Elementos de derecho.** 33^a. ed.; Argentina: Ed. Porrúa, S.A., 1986.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 5ª. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena S.A. 1996.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco.** 2ª. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, S.A. 2005.

NINO, Carlos Santiago. **Algunos Modelos Metodológicos de “Ciencia Jurídica”.** Carabobo, Venezuela: (s.e), 1995.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 1t.; 3ª. ed.; Madrid, España; Ed. Pirámide, S.A., 1966.

ROCA SASTRE, José María. **Derecho hipotecario.** 1t.; 6ª. ed.; Barcelona, España: Ed. Casa Bosch, 1968.

SMITH , Barry J y Brian L. Delahaye. **El ABC de la capacitación práctica.** Traducida al español por McGraw-Hill e Interamericana de México, S.A. 1ª. ed.; México: Ed. Ingramex. 1991.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado sopena.** Barcelona, España: Ed. Ramón Sopena, S.A., 1986.

VALDEZ ORELLANA DE ZETINA, Blanca Elizabeth. **Los modos de adquirir la propiedad según la doctrina y la legislación guatemalteca.** Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala; Guatemala, Guatemala, 1988.

VASQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto. **Derecho civil sustantivo los bienes y demás derechos reales.** Guatemala, Guatemala: (s.e.), (s.f.).

XIV CONGRESO INTERNACIONAL DE NOTARIADO LATINO. **Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema transmisión de inmuebles o muebles inscribibles mediante documento privado.** 2t.; Ed. Machiness, S.A., 1977.

Biblioteca de Consulta Microsoft® Encarta® 2005. © 1993-2004 Microsoft Corporation. (16 junio de 2008)

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 106, 1964.

Código de Trabajo. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1441, 1961

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 107, 1964.

Ley de Herencias, Legados y Donaciones. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 431, 1954.

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

Ley Reguladora de la Tramitación notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 54-77, 1977.

Ley de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 37-92, 1992.

Reglamento de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Presidencia de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 737-92, 1992.

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Presidencia de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 30-2005, 2005.