

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

The seal of the Universidad de San Carlos de Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure holding a staff, flanked by two lions. Above the shield is a crown. The shield is set against a background of a building and a landscape. The text "UNIVERSITAS CAROLINA ACCADEMIA COACTEMALENSIS INTER CÆTERAS CRIBIS CONSPICUA" is inscribed around the border of the seal.

**LOS CRITERIOS REGISTRALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
Y SUS REPERCUSIONES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**

SARA LEONOR CRUZ CALDERÓN

GUATEMALA, JUNIO 2009

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

**LOS CRITERIOS REGISTRALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
Y SUS REPERCUSIONES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SARA LEONOR CRUZ CALDERÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, junio de 2009

**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

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

M.A.CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN
Boulevard Sur 1-025 Zona 4 de Mixco, residenciales El Pedregal del Nido
Teléfono 2437-4220



Guatemala, 25 de marzo de 2008.

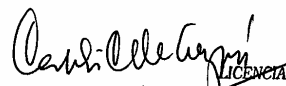
Señor Jefe
De la Unidad de Tesis
Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Estimado Licenciado Castillo Lutín:

Por este medio me dirijo a usted, con el propósito de informarle que de conformidad con el nombramiento que se me hiciera de fecha veinticinco de febrero del año en curso, para asesorar a la bachiller **SARA LEONOR CRUZ CALDERÓN**, respecto a su trabajo de tesis intitulado **“LOS CRITERIOS REGISTRALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL”**, se sugirieron los arreglos que la suscrita consideró pertinente, los cuales fueron atendidos por la Bachiller CRUZ CALDERÓN. Los cambios consistieron en denominarle a los Criterios Registrales, Guías de calificación Registral, que actualmente se encuentran en funcionamiento en la entidad del Registro General de la Propiedad, por cuanto, el trabajo obedece a analizar la función notarial respecto a la utilización de las Guías de Calificación Registral.

El trabajo desarrollado es interesante, por cuanto se refiere a la actividad notarial y las repercusiones que tienen estas guías de calificación registral, concluyendo que repercuten negativamente en la actividad notarial, ya que pueden ser de carácter temporal, son criterios de las autoridades que se encuentran en funciones de la institución, y que jurídicamente no se encuentran reguladas taxativamente en la ley, lesionando de algún modo el principio de legalidad.


LICENCIADA
Coralia Carmina Contreras Flores
ABOGADA Y NOTARIA

Por lo anterior, opino que el referido trabajo tiene un contenido científico y técnico, así mismo considero que la bachiller CRUZ CALDERÓN utilizó la metodología y técnicas de investigación adecuadas, su redacción es congruente con los hallazgos, aceptables encuentro las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía utilizada, por lo que considero que cumple con los requisitos que para el efecto establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito el presente dictamen en forma favorable.



Atentamente,

LICENCIADA
Coralia Carmina Contreras Flores
ABOGADA Y NOTARIA

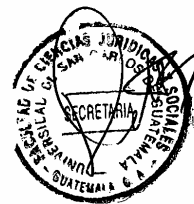
M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN
Colegiada Activa Número 5,656

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

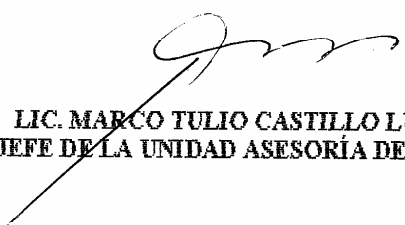
Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES. Guatemala, doce de junio de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS ENRIQUE CRUZ MURALLES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SARA LEONOR CRUZ CALDERÓN, Intitulado: "LOS CRITERIOS REGISTRALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



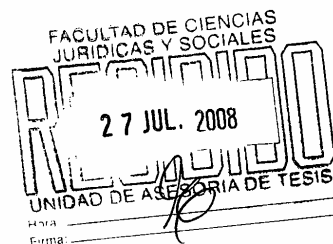
cc.Unidad de Tesis
MTCL/ragm

Lic. Carlos Enrique Cruz Muralles
Abogado y Notario
10 calle 7 – 43 Edificio Torin, oficina 3, 1er. nivel
Teléfonos 22534345, 22534348



Guatemala, 21 de julio de 2008

Licenciado Carlos Manuel Castro Monroy
Coordinador de la Unidad Asesoría de Tesis
De la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
De la Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria.



Estimado Licenciado Castro:

Respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que en cumplimiento de su providencia de fecha doce de junio de dos mil ocho, procedí a revisar el trabajo de tesis denominado "LOS CRITERIOS REGISTRALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SUS REPERCUSIONES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL". presentado por la Bachiller SARA LEONOR CRUZ CALDERÓN; al respecto me permito informar que después de varias reuniones de trabajo, en las cuales se le sugirieron a la bachiller CRUZ CALDERÓN que hiciera algunos cambios en la redacción, en la ortografía, que omitiera la copia de algunos artículos de la ley por considerar que no son necesarios.

Se le pidió que agregara: a) un resumen del reglamento de los registros de la propiedad, b) la misión y visión de la Institución, y c) una propuesta de posibles soluciones.

Al determinar que la bachiller CRUZ CALDERÓN, cumplió en hacer los cambios sugeridos y que en el desarrollo de la presente tesis, utilizó los métodos y técnicas de la investigación científica y la redacción es la adecuada, además, considero que la información recopilada deberá ser tomada en cuenta para regular y unificar el criterio que los registradores deben tener, para así agilizar y facilitar los trámites y ahorrar tiempo y esfuerzo a los notarios y personas particulares que acuden a este importante centro de registro.

La presente investigación reúne los requisitos referidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo que no tengo ningún inconveniente en emitir dictamen favorable para que dicha investigación sea sometida a examen público de tesis previo que a la sustentante se le confiera el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo del señor Coordinador, como su atento y seguro servidor.

Lic. Carlos Enrique Cruz Muralles
Colegiado No. 4,449
Revisor de Tesis

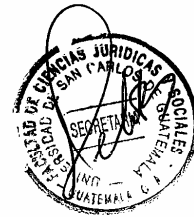


UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, trece de enero del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del
(de la) estudiante SARA LEONOR CRUZ CALDERÓN, Titulado LOS CRITERIOS
REGISTRALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SUS
REPERCUSIONES EN LA FUNCIÓN NOTARIAL. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo
para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen
General Público.-

CMCM/sllh



DEDICATORIA

- A Dios:** Porque me ha dado la vida, inteligencia y fortaleza para alcanzar las metas y triunfos.
- A mis padres:** Rubén y Geraldina, por que día a día han logrado darme lo mejor para ser una profesional, en especial a mi mamá por el cuidado de mis hijas.
- A mi esposo:** Por su ayuda incondicional y sus consejos para salir adelante.
- A mis hijas:** Melanie y Abigail, por quienes lucho en cada momento y a quienes amo.
- A mi hermano:** Douglas, por sus consejos y ejemplo al lograr lo propuesto.
- A mis hermanas:** Karina y Claudia por el apoyo y cuidado de mis hijas cuando lo he necesitado. A Maribel y a Ruth, por su apoyo.
- A mis suegros:** Ubaldo y Fermeliza por sus consejos, apoyo incondicional y en especial a mi suegra, por el cuidado de mis pequeñas hijas cuando más lo necesite.
- Al licenciado:** Carlos Enrique Cruz Muralles, por su amistad, asesoría jurídica y apoyo incondicional.
- A la licenciada:** Coralia Contreras Flores, porque con su ayuda he logrado alcanzar esta meta .
- A la Facultad:** De Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme albergado durante el tiempo de mi preparación profesional.
- A mi patria:** Que me ha dado la oportunidad de desarrollarme dentro de ella, y donde ejerceré mi profesión.

ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. El derecho registral	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Definición	2
1.3. Características del Derecho Registral , según Atilio Cornejo.....	3
1.4. Principios fundamentales del Derecho Registral	4
1.4.1. Principios propios del Derecho Registral, según Manuel González	4
1.4.2. Los principios registrales que tienen relación con la actividad del notario, según Manuel González, son:.....	6
1.5. Qué se registra.....	8
1.6. Legislación aplicable.....	10
1.6.1. Reglamento de los Registros de la Propiedad.....	13

CAPÍTULO II

2. Los Registros Generales de la Propiedad.....	17
2.1. El Registro General de la Propiedad de la Zona Central	17
2.2. El Registro General de la Propiedad de Quetzaltenango.....	19

CAPÍTULO III

3 Análisis jurídico y doctrinario de los criterios registrales o guías de calificación registral dispuestas por el Registro General de la Propiedad..	27
3.1. Antecedentes.....	27

	Pág.
3.2. Definición de criterios registrales o guías de calificación registral, según publicaciones del Registro de la Propiedad	29
3.3. Razones por las que las autoridades de Registro implementarán los criterios registrales o guías de calificación registral.....	30
3.4. Análisis de cada una de las guías de calificación registral o como se denominaba anteriormente criterios registrales.....	33

CAPÍTULO IV

4 Repercusiones de los criterios registrales o guía de calificación registral en el quehacer del notario.....	83
4.1. Aspectos considerativos	83
4.2. Las funciones del notario.....	84
4.3. Los principios que rige la actividad notarial	85
4.4. Los criterios o guías registrales y la fe pública notarial.....	86
4.5. Los criterios registrales y su grado de efectividad, legitimidad y aceptación en el gremio de notarios	89
4.6. Presentación y análisis del trabajo de campo	91
4.6.1 Entrevistas a notarios y funcionarios del Registro General de la Propiedad.....	91
4.6.2 Propuestas de posibles soluciones.....	104
CONCLUSIONES	109
RECOMENDACIONES.....	111
BIBLIOGRAFÍA.....	113

INTRODUCCIÓN

El hecho de desarrollar un trabajo monográfico, que se refiera al objeto del estudio del derecho notarial y el registral, que representan un problema para los notarios en su ejercicio, ya que estos criterios han sido impuestos por las autoridades de turno del Registro General de la Propiedad, y el grado de aceptación y legitimidad, que ha tenido, se ha visto la dificultad que representan esto pone en peligro la fe del notario.

Así también, por considerarlo de interés, se hizo un análisis del derecho registral y su relación con el derecho notarial, lo que sucede en otras legislaciones comparadas, al respecto del tema tratado en este trabajo, y fundamentalmente, tomar en cuenta el criterio de los notarios que se encuentran afectados con estas disposiciones y confrontarlas con la ley, y si estas situaciones de alguna manera repercuten negativamente en los usuarios del servicio del Registro General de la Propiedad como una institución pública.

Con el objetivo de la investigación al efectuar un estudio doctrinario y legal de los denominados criterios registrales que son impuestos a través de disposiciones de las

actuales autoridades del Registro General de la Propiedad en donde muchos de ellos no se encuentran basados en ley. Se analiza en que consiste el derecho registral y la relación que tiene con el derecho notarial.

En vista de lo anterior, el trabajo se ha dividido en capítulos; en el primer capítulo, se describe en que consiste el derecho registral, sus antecedentes, concepto, características, principios fundamentales, y legislación aplicable; en el capítulo segundo, se describe la función que en la actualidad tienen los Registros Generales de la Propiedad, es decir, el de la Zona Central y el que funciona en Quetzaltenango, especialmente en el tema de la modernización; en el capítulo tercero, se hace un análisis doctrinario y legal de los criterios registrales, describiéndolos y analizando cada uno de ellos, tomando en cuenta también los propósitos que tuvieron las autoridades del Registro General de la Propiedad para su imposición.

En el capítulo cuarto, se describen estos criterios o guías de calificación, pero frente al quehacer del notario, tomando en cuenta los principios que fundamentan la función notarial, el grado de efectividad en la actualidad de los mismos, la legitimidad en el gremio de los notarios en ejercicio, y el análisis de conformidad con los resultados del trabajo de campo, que consistió en la entrevista a veinte notarios en ejercicio que realizan sus labores en la ciudad de Guatemala.

CAPÍTULO I

1. El derecho registral

1.1. Antecedentes

Las funciones de registrar actos y contratos, tienen su origen en el derecho romano, pero se tienen conocimientos bíblicos de que fue por la voluntad de Jesucristo, por medio de Moisés, al dejar establecido en las doce tablas, los mandamientos que iban a regir a la humanidad. (Éxodo 34: 28)

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en su Artículo 39. que el Estado garantiza la propiedad privada, siendo necesaria la creación de una institución que reuniera la base y estructura necesaria, para garantizar por medio de registros, tal derecho a los propietarios de bienes inmuebles.

Por muchos años, el registro en libros predominó, pero se han modernizado a la medida que avanzan las sociedades, un claro ejemplo, es la forma digital experimentada últimamente.

El Registrador General de la Propiedad y Presidente de la Comisión Nacional Registral, Sergio Eduardo Romano, indica que el Registro General de la Propiedad Inmueble en Guatemala, data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año de 1877. Decreto 175. Sus primeras instalaciones se ubicaron en la 9ª. Calle 9 - 70 zona 1 esquina, en donde actualmente funciona el Museo Nacional de Historia. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos, a su vez se eliminaron otros, hoy en día se cuenta con dos registros. El Registro General de la Propiedad 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.

Desde el año 1976, el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14 - 25 de la zona 1, de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia.

En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad, contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo obsoletos, totalmente inadecuados para prestar eficazmente el servicio.

El sistema de registro relacionadas con fincas, era manual, la inscripción de los documentos presentados, era lenta, la devolución de un documento podía duraba meses.

Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece actualmente servicios más ágiles, rápidos y certeros, en el cumplimiento de sus funciones y siempre garantizando a los usuarios la seguridad jurídica registral.

Según Sergio Romano en “El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad, se inicio en el año 1996, con la implementación de un sistema de operación electrónico y digital, pero es a partir del año 2004 en que se arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.”¹

1.2. Definición:

“El Derecho Registral, es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que

¹ Romano, Sergio E. **Registro General de la Propiedad.** www.registropropiedad.org.gt/ (10-3-08)

tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas.”²

Según Nery Muñoz en su obra derecho notarial establece: El derecho registral lo constituye “el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones relacionados con las personas”.³

Para Chico y Ortiz, citado por Américo Atilio Cornejo, debe distinguirse los registros administrativos de los registros jurídicos. Un registro no es jurídico porque se rija por normas jurídicas, ya que en tal caso, serían registros jurídicos el de la policía, el de farmacéuticos, etcétera, no cabe identificar lo normativo con lo jurídico.

Para Atilio cornejo Américo “Los registros deben contemplarse desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a su criterio, la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo solo objeto de su organización el examen de los libros, y la caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registros es proporcionar plena seguridad en el tráfico..”.⁴

1.3. Características del Derecho Registral, según Atilio Cornejo.

- Es de orden público. Porque, es al Estado a quien le compete regular las normas propias de lo interno de los registros de la propiedad en Guatemala, haciéndolo por medio de normativas que obligan a los sujetos procesales, a su inscripción, como parte de los principios de seguridad y certeza jurídica, ejemplo de estas normativas lo son, el Código Civil, el Código Procesal Civil y Mercantil, entre otras.

² **Derecho Registral.** www.monografias.com/trabajo22/derechoregistral.shtml. (10-3-08)

³ Muñoz, Nery. **Introducción al derecho notarial.** 1990. Pág. 23

⁴ Cornejo Américo, Atilio. **Derecho registral.** Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994. Pág. 28

- Es protector y legitimador. Con el surgimiento de una oficina pública que establezca la forma de hacer constar actos y contratos, relacionados con la propiedad o con el patrimonio de las personas, goza de ser protector y legitimador de esos actos, y éstas circunstancias solo pueden estar encomendadas por el Estado.
- Es regulador a través de su funcionamiento. Que hace operativizar las normas ordinarias y las constitucionales, relacionadas con el ejercicio del derecho de propiedad de las personas y las obligaciones, respecto a los actos y contratos en los que intervienen.

1.4. Principios fundamentales del Derecho Registral

1.4.1. Principios propios del Derecho Registral, según Manuel González

a) Principio de inscripción

Este principio es el rector, por cuanto, es el que le da la fuerza formal, es decir, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

b) Principio de especialidad

"El Principio descansa en la finca in matriculada (a cada finca un folio), en el derecho inscrito sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los registros públicos. El hecho de que se aplique este principio, permite clasificar en sistema de folio real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique en sistema de folio personal (a cada operación un folio)".⁵

c) Principio de fe pública

Es el carácter que le imprime el funcionario, quien tiene atribuciones conferidas por las leyes y reglamentos que rigen las instituciones, para hacer constar sobre el acto, contrato o hechos jurídicos en todo caso, que se encuentren contenidos en el instrumento público, objeto material sobre el que recae la inscripción.

d) Principio de legalidad

El principio no solamente rige para las funciones registrales, sino también en todos los ámbitos del derecho. Es el que exige a los registradores, que bajo su responsabilidad está la legalidad de las formas extrínsecas del registro de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, la suspensión o negación, así como la anotación o inscripción de los documentos en el Registro General de la Propiedad.

Todo documento, tiene que someter a examen o calificación, caso contrario no tendrán acceso al registro, de conformidad con los requisitos que se establecen en las leyes de la materia.

e) Principio de prioridad

Este principio establece que en el acto registrable, el primero que se ingrese en el registro, se antepone o prevalece ante todo acto registrable posterior, que aun siendo incompatible, no hubiere ingresado en el registro. Este principio es el que establece que, el primero en inscripción es el primero en obtener el derecho.

f) Principio de tracto sucesivo

Principio que tiene relación con el de prioridad, por cuanto, establece que, todo acto de disposición aparece ordenado, en forma que uno siga al otro, que tenga secuencia, sin que haya interrupción, vacíos o saltos registrales.

⁵ González , Manuel, **Sistemas, principios registrales y práctica forense.**

g) Principio de publicidad

La publicidad significa que, determinado acto no tenga ningún tipo de limitación para darlo a conocerlo a la colectividad, haciendo viable la seguridad y certeza jurídica.

1.4.2. Los principios registrales que tienen relación con la actividad del notario, según Manuel González, son:

a) Principio de inscripción

Principio que constituye la razón de ser del derecho registral, surge con el objeto de darle validez y fe pública, a los actos y contratos, revistiéndolos de autenticidad por intermedio de los registradores, constituyendo la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acto jurídico.

b) Principio de rogación

Principio por medio del cual, se promueve la actuación del Registro. Concretamente se refiere a que los registros en general, no podrán ejercer sino a petición de parte interesada, cualquier inscripción conforme la ley.

c) Principio de legalidad

Principio que debe entenderse como aquel por medio del cual, todo el accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario, que debe sujetarse estrictamente a la ley.

Principio que establece que los documentos que se pretenden inscribir o anotar, reúnan los requisitos exigidos por las leyes, para su registro, a cuyo fin es necesario

someterlos, a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.

Este principio exige a los registradores, que bajo su responsabilidad, se encuentran las formas intrínsecas, de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgamientos, la validez de las obligaciones obtenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos.

d) Principio de permanencia

Principio que se basa en el tratamiento técnico, de los documentos que se presentan al Registro General de la Propiedad, esto es paralelamente a la necesidad imperativa de la reproducción y modernización por medios electrónicos, en virtud de que dichos documentos se proyectan hacia futuro y garantizan la reproducción autentica del acto.

e) Principio de publicidad

Este principio indica que los actos, hechos y sus modificaciones que se inscriban en el Registro son públicos. La publicidad registral se distingue entre publicidad material y publicidad formal.

La publicidad material se precisa aludiendo a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas y en ese sentido se confunde y se identifica con la registración, agrega que se le utiliza cuando se menciona de la publicidad de los derechos reales.

En cambio, la llamada publicidad formal, que se refiere a la información acerca de las situaciones jurídicas registrales, se le usa cuando se habla de la publicidad de los asientos.

f) El principio de fe pública registral y seguridad jurídica

Principio que indica que todos los actos del registro se basan en la fe pública que se tiene en el registrador, en ejercicio de sus funciones legales.

Los actos que legalice el registrador son ciertos, existe certidumbre o certeza jurídica y producen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad en la vía judicial que corresponda

1.5. Qué se registra

El tratadista Rafael Núñez Lagos, establece cinco clases a saber:

a) Registro de hechos

En el registro se anota y se da a conocer simplemente un hecho, por ejemplo, cuando se inscribe el nacimiento o la muerte de una persona. La inscripción no le agrega un elemento más al hecho, el cual se ha producido por independencia de su registración, teniendo como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada mas.

b) Registro de actos y contratos

El acto jurídico o el contrato no existen, sino se celebran en el registro en el cual quedan incorporados, por ejemplo: El matrimonio y el divorcio, no existe sino se celebra en el Registro Civil o ante notario que los inscriba, pues cuenta con fe pública.

c) Registro de documentos

Es una variedad del registro de hechos. Por documento se entiende a una cosa mueble representativa de un hecho. En lugar de ser registrado el hecho, lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, como ejemplo, se puede citar el testamento y el mandato.

d) Registro de títulos

Es una variedad del registro de actos y contratos, ingresa al registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino

como un elemento importante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva el objeto de la registración. Un ejemplo, puede establecerse actualmente con los títulos de propiedad de los vehículos que se encuentran en el registro de vehículos.

e) Registro de derechos

Este registro no existe en Guatemala, se realiza en el sistema alemán, mediante el llamado acto abstracto de enajenación, que logra separar la causa del negocio, del efecto, es de la transmisión siendo esto último, lo que tiene que ser registrable en este tipo de registros.

Clasificación de registros, conforme su naturaleza o finalidad, según el tratadista Rafael Núñez.

a) Personales y reales

Los personales se refieren fundamentalmente al sujeto, a las personas físicas o jurídicas. Los reales, son aquellos que se refieren al objeto del registro, generalmente las cosas, sean muebles o inmuebles.

b) De transcripción y de inscripción

En los primeros, el registro se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Como por ejemplo, en el registro de mandatos. En el registro de inscripción, el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que, según la ley, deben ser publicadas.

c) Declarativos y constitutivos

La distinción entre declarativos y constitutivos: Los constitutivos radican en cuanto al acto que se inscribe determinando si existe o no como tal, antes de practicarse la

correspondiente inscripción. En los registros declarativos, el derecho existe antes que ingrese el documento. La inscripción hace que ese derecho existente, extra registralmente, pese a ser oponible a terceros, ejemplo: el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso de que la inscripción sea constitutiva cuando el derecho nace con ella, como por ejemplo, en el caso del registro de vehículos.

1.6. Legislación aplicable

Es indiscutible que el Registro General de la Propiedad ha surgido principalmente por la necesidad de que se hagan constar, queden registrados los actos y contratos que se realizan entre los particulares, especialmente en protección del derecho a la propiedad contenido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y que le corresponde al Estado velar porque ello se cumpla.

Por otro lado, existen leyes dispersas que regulan aspectos fundamentales de la necesidad de registro de actos o contratos, siendo las siguientes:

- Arancel de Abogados
- Código Municipal
- Convención Sobre el Estatuto de los Refugiados
- Creación del Registro de Procesos Sucesorios
- Código Civil
- Código Procesal Civil y Mercantil
- Código Tributario
- Código de Comercio
- Código de Derecho Internacional Privado
- Código de Notariado
- Decreto 33-2000 del Congreso de la República, respecto a los requisitos de planos
- Decreto 53-1999 del Congreso, sobre planos realizados por arquitectos o ingenieros.
- Iniciativa de Ley de Notariado Exposición de Motivos
- Iniciativa de Ley de Notariado
- Ley de Registro Tributario Unificado y Control General de Contribuyentes

- Ley Forestal
- Ley General de Cooperativas
- Ley Orgánica de la Empresa Portuaria
- Ley Preliminar de Urbanismo
- Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura
- Ley Reguladora de Desmembración
- Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria
- Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala
- Ley Adjudicación Inmuebles del Estado a favor de familias pobres
- Ley de Áreas Protegidas
- Ley de Aviación Civil
- Ley de Bancos y Grupos Financieros
- Ley de Contrataciones del Estado
- Ley de Cédulas de Vecindad
- Ley de Expropiación
- Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados
- Ley de Mercado de Valores y Mercancías
- Ley de Migración
- Ley de Nacionalidad
- Ley de Organizaciones No Gubernamentales para el Desarrollo
- Ley de Parcelamientos Urbanos
- Ley de Propiedad Industrial
- Ley de Rectificación de Área
- Ley de Supresión de Exenciones, Exoneraciones y Deducciones Fiscales
- Ley de Supresión de Privilegios Fiscales
- Ley de Titulación Supletoria para Entidades Estatales
- Ley de Titulación Supletoria
- Ley de Transformación Agraria
- Ley de Adjudicación Inmuebles del Estado
- Ley de Fondo de Tierras
- Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida
- Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural

- Ley de Minería
- Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del impuesto de Timbres Fiscales y de papel sellado
- Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos
- Ley del Ministerio de Finanzas Públicas
- Ley del Organismo Judicial
- Ley del Registro Nacional de Personas
- Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas
- Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial
- Ley Orgánica del Banco de Guatemala
- Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación
- Ley Sobre el Impuesto de Herencias Legados y Donaciones
- Ley Temporal de Inscripciones de Partidas de Nacimiento
- Reglamento de la Ley de Fondo de Tierras
- Reformas al Código Penal
- Reglamento de Registro Procesos Sucesorios
- Reglamento de las Ley de Contrataciones
- Reglamento de la Ley de Cooperativas
- Reglamento de la Ley de Migración
- Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos
- Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Reglamento de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales
- Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas
- Reglamento de la Ley sobre el Impuesto de Circulación Vehículos
- Reglamento de la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural
- Reglamento de los Registros de la Propiedad
- Reglamento del instituto Nacional de Transformación Agraria
- Reglamento ley Disposiciones Fortalecimiento Administración Tributaria
- Reglamento para Viviendas Individuales con Áreas Comunes en Copropiedad
- Normas de Cancelación Patrimonio Familia Fontierras

1.6.1. Reglamento de los Registros de la Propiedad

Este reglamento es emanado del Ministerio de Gobernación y se encuentra contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala, y dentro de los fines se encuentran:

- Que es necesario la emisión de un reglamento que permita evitar el desorden en el funcionamiento de los registros generales de la propiedad, y que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga además disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología al respecto.
- Que resulta conveniente crear también una comisión nacional registral para coadyuvar a obtener una optima administración de los registros de la propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

Dentro del contenido, conviene efectuar el siguiente análisis:

El Artículo 1. Señala que tiene por objeto regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollaran las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponden: se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes el presente reglamento y otros acuerdos.

El Artículo 3 se refiere a los libros o registros que se llevan en el Registro de la Propiedad, y que son los siguientes:

- De prendas, común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de bienes inmuebles e muebles.
- De la propiedad horizontal.
- De inscripciones especiales.
- De vehículos motorizados.

- De naves y aeronaves.
- De minas.
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable.
- De avisos notariales de testamentos, donaciones por causa de muerte
- Libro de entrega de documentos; y
- Cualquier otro libro que sea necesario para el funcionamiento de la Institución.

Adicionalmente señala:

En el capítulo II lo relativo al registro de bienes inmuebles, en el capítulo III el registro de bienes muebles, en el capítulo IV, lo relativo al trámite de los documentos, como se organiza administrativamente el Registro.

En el título III, regula la Comisión Nacional Registral.

El Artículo 32 señala: Se crea la Comisión Nacional Registral como órgano de alto nivel de los registros, la cual se integrará en la forma siguiente:

- El Registrador General de la Propiedad quien la presidirá,
- El registrador segundo del registro,
- 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,

De conformidad con el Artículo 39 de este normativo, los fines de la comisión son:

- Recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los registros y velar por la ejecución de los que estime pertinentes. También podrá solicitar otros estudios y propuestas.

- 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.
- Aprobar los proyectos de presupuesto que someten a su consideración los registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución.
- Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización, que sean sometidos a su conocimiento por los registradores a cargo de los fondos que este reglamento destina para estos fines.
- Conocer y aprobar cualquier modificación a los aranceles de los registros previo a someterla al Presidente de la República, tomando en cuenta que se trata de la prestación de un servicio.
- Promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el registrador general de la propiedad para obtener la unificación y coordinación de los registros públicos del país, especialmente en el campo de la tecnología, presentando las propuestas que estime convenientes.
- Designar y aprobar la contratación, cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la auditoria externa de la contabilidad de los registros de la propiedad, dictarle los parámetros bajo los cuales deberá rendirla y recibir de ésta, en forma directa los resultados y recomendaciones que sean del caso.
- Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme a la tecnología evolucione y contemple métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorias que se refieran a procesos de riesgo que estime convenientes, y,
- Elaborar anualmente su memoria de labores.

Quien escribe considera, que los registros dan seguridad a los propietarios de los bienes, (al evitar la transferencia de dominio sea de pura palabra, como se hacia en la antigüedad) y garantiza que estos están regulados y protegidos por el Estado.

Además, que los principios fueron creados por el Estado para unificar criterios de ¿qué, y cómo?, se registran los bienes, facultando a los notarios para que los inscriban, pues ellos cuentan con fe pública, y dan fuerza legal, creando un historial de los mismos, además se proporcionar un medio de consulta, utilizado por los interesados.

Al estar los principios establecidos en un reglamento, se establece un orden, dando procedimientos para determinar y unificar criterios registrales, así como el correspondientes resguardo de la información.

Al no tener una mayor eficiencia y eficacia en los registros, estos se acumulan y los proceso se vuelven lentos y engorrosos, no logrando certeza en el cumplimiento de cada inscripción.

CAPÍTULO II

2. Los Registros Generales de la Propiedad

2.1. El Registro General de la Propiedad de la Zona Central

El Registro General de la Propiedad es una institución que se encarga de registrar actos y contratos de conformidad con lo que disponen las leyes, según Héctor García Cuevas “Se refiere al conjunto de principios y normas destinadas 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 los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.⁶

“El inicio del registro de la propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II, este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la Republica de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando la propiedad inmueble a manera de acotación, cuando se menciona que los procedimientos registrales en Guatemala, fueron prácticamente los mismos durante más de 118 años, el punto de partida lo constituye 1877.”⁷

Villatoro, citado por García Cuevas, define al Registro de la Propiedad, como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

El Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos, así como, en las disposición

⁶ García Cuevas, Héctor, **Instrumentación y Registración**. Revista Notarial 1990. Pág. 78

⁷ Ibid.

de los mismos, es decir seguridad en el tránsito jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, (Artículo 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del Registro de la Propiedad se le denomina derecho inmobiliario.

Roca Sastre, define: “El derecho inmobiliario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.”⁸

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el Artículo 230. de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

El Código Civil actual, en el libro IV (del registro de la propiedad), título primero (de la inscripción en general), capítulo I (de los títulos sujetos a inscripción), nos brinda un concepto de registro de la propiedad el cual establece textualmente “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.

“El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un Registro de Hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en

⁸ Roca Sastre, **Introducción al Derecho Inmobiliario**, volumen 1. Pág. 210

la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de año 1877 (Decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente.”⁹ Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este Decreto quedó derogado con el Decreto - ley número 106 del año de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente:

“CONSIDERANDO: Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adaptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho...”¹⁰

El Artículo 1124 del Código Civil indica: “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 bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

Los títulos que deben ser inscritos en ésta institución, están contemplados en el Artículo 1125 del Código Civil.

2.2. El Registro General de la Propiedad de Quetzaltenango

Para Sergio E. Romano “Es derivado de los planes de modernización registral que se emprendieron aproximadamente en los años noventa, en los que se han suscitado una serie de cambios no solamente en el orden de la tecnología, como se ha mencionado, con el hecho de no llevar los libros voluminosos, que se prestaba a una fácil extracción indebida, se instituyó el sistema computarizado o digital en los registros, lo cual en sus inicios tuvo muchos inconvenientes además de críticas, hasta el punto de que no funcionara el registro en determinadas fechas, por los ajustes y cambios que se estaban efectuando, provocando en los usuarios una serie de

⁹ Registro General de la Propiedad, **Historia del Registro de la Propiedad** www.registropropiedad.org.gt (18-03- 2008)

¹⁰ Registro General de la Propiedad, **Reglamento del Registro General de la Propiedad.**

problemas que fueron manifiestos y que también fueron de conocimiento de la generalidad de los usuarios y notarios.”¹¹

Según el tratadista Sergio Eduardo Romano, indica que dentro de los planes de modernización de las actuales autoridades, que tienen como fundamento respaldar el compromiso de proteger lo que es tuyo el Registro General de la Propiedad, en la presente administración, ha trabajado en cinco ejes estratégicos, los cuales son los siguientes:

1. Certeza

Para que el ciudadano tenga la confianza de que su propiedad goza de un registro legítimo, dentro del marco legal y de derecho. Para garantizar este aspecto, las autoridades del registro han recuperado y estabilizado el sistema computarizado que provocó una crisis informática del Registro General de la Propiedad en el año 2003. A la vez, crearon un nuevo arancel y reglamento, con lo anterior, las autoridades de ésta institución establecen que existe certeza para garantía de usuarios.

2. Seguridad

Para garantizar la permanencia e invulnerabilidad de los registros, tanto en función de fallas internas, accidentes y fenómenos naturales, así como de acciones ilegales provocadas por terceros.

Este rubro tiene mucha relación con la certeza y dentro de los aspectos que han contemplado las autoridades del registro, precisamente se debe a los logros alcanzados, y que de alguna manera, dan seguridad a los usuarios.

3. Eficiencia

¹¹ Registro General de la Propiedad, Ob. Cit; Pág. 2

Para agilizar los servicios del Registro General de la Propiedad, reduciendo drásticamente los tiempos de entrega y acercándose a los guatemaltecos por medio de nuevos puntos de atención, tanto físicos como electrónicos.

La eficiencia la concretizan en el tiempo en que se llevan los usuarios en los distintos trámites registrales, es decir, la reducción del tiempo estimado que anteriormente se llevaban y del tiempo en que los operadores tardaban en registrar determinados documentos, que estimaron de treinta días, lo redujeron a siete días.

Así también, establecen la eficiencia por lo siguiente:

- Reparto electrónico de documentos, que se refiere a los operadores
- Incremento de registradores auxiliares
- Ampliación de la cobertura con seis sedes más
- Consulta a distancia por el servicio en línea
- Mejoramiento del servicio de atención a notarios
- Biblioteca virtual
- Guías de calificación registral creadas para unificar criterios registrales

4. Transparencia

En el manejo de los recursos financieros, incorporando la institución al Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAF) e institucionalizando el sistema de auditoría externa. En este rubro, se tomaron en cuenta lo siguiente:

- La creación de la comisión nacional registral
- El establecimiento de las auditorías externas anuales.

5. Valorización del recurso humano

Como fundamento para alcanzar las metas y objetivos trazados.

En este aspecto, se tomó en cuenta:

- Ejecución de programas de capacitación
- Nombramiento de nuevos operadores

Por ello, su misión es:

Somos la institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la ley las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

Su visión:

Contar con un Registro General de la Propiedad confiable y eficiente, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, teniendo como objetivo la innovada atención y cercanía al usuario, por medio de personal altamente calificado y ético, con un manejo transparente de sus finanzas y con una interrelación eficaz de registro-catastro.

El Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en la trece avenida y séptima calle esquina zona uno de Quetzaltenango, funciona esencialmente, igual que el de la zona central, sin embargo, derivado de los avances modernos de la tecnología y de lo que han dispuesto sus autoridades actuales, también existen otros que funcionan desarrollando esta misma función, los cuales se encuentran ubicados en las siguientes zonas o departamentos:

- Registro General de la Propiedad, agencia Montúfar Zona 9, departamento de Guatemala.
- Registro General de la Propiedad en Cobán, departamento de Alta Verapaz.
- Registro General de la Propiedad, en Escuintla.
- Registro General de la Propiedad, de El Petén
- Registro General de la Propiedad, de Teculután, departamento de Zacapa
- Registro General de la Propiedad de Coatepeque, departamento de Quetzaltenango
- Registro General de la Propiedad de Mazatenango, departamento de Suchitepéquez.

Para unificar criterios, el Registro General de la Propiedad, publicó en el mes de agosto de 1996, los criterios de calificación registral.

A criterio de quien escribe, considera que los más sobresalientes son los datos de identificación de los comparecientes, que deben consignarse en el título que se presenta para realizar cualquier operación registral.

En relación con los datos de identidad e identificación que deben constar en los documentos públicos que se presenten para su inscripción, se deberá observar lo siguiente:

A. Datos de identidad:

- Nombres y apellidos: el Notario deberá consignar los nombres y apellidos completos de cada uno de los comparecientes. En caso de comparecientes de nacionalidad guatemalteca que únicamente tengan un apellido. Los Notarios podrán optar entre:

Consignar expresamente dicha circunstancia; o Adjuntar fotocopia simple de la cédula de vecindad del compareciente de que se trate.

Si el compareciente fuere extranjero, el Notario deberá consignar los nombres y apellidos que consten en el pasaporte o que correspondan al compareciente, cuando fuere de su conocimiento.

- Estado civil: Puede consignarse soltero, casado, unido legalmente o por unión de hecho declarada, según corresponda.
- Domicilio: Debe consignarse el departamento (no puede sustituirse por la vecindad ni la residencia).
- Nacionalidad: Debe indicarse específicamente la nacionalidad de los comparecientes
- Edad: Debe consignarse en años (no es suficiente consignar “mayor de edad”).

B. Identificación:

- Los comparecientes que no sean del conocimiento del Notario, pueden identificarse en los actos y contratos en que intervengan en la forma siguiente:
- Testigos. Por medio de dos testigos, debiendo el Notario hacer la calificación en forma que dispone el Artículo 52 del Código de Notariado.
- Cédula de vecindad. Los guatemaltecos deberán acreditar su identidad exclusivamente por medio de la cédula de vecindad, debiéndose consignar el número de orden y de registro de la cédula y autoridad que la extendió.
- Pasaporte. El pasaporte extendido por autoridad competente será el único documento por medio del cual los extranjeros podrán acreditar su identidad ante Notario; salvo que se trate de extranjeros residentes en el país, en cuyo caso también podrán identificarse con su cédula de vecindad. El Notario deberá consignar el número de pasaporte o cédula y autoridad que los emitió.

Quien escribe, considera importante también anotar lo descrito en el numeral seis, que establece lo siguiente:

6. Declaración sobre gravámenes:

De conformidad con el Artículo 30 del Código de Notariado, en todo acto o contrato, el contratante que se obligue deberá hacer constar si sobre el bien o bienes que motivan el acto, existe o no gravámenes, anotaciones o limitaciones, cuando puedan afectar los derechos del otro otorgante.

Dicha declaración deberá constar en todos los actos o contratos en que una de las partes se obligue respecto de otra, entre ellos:

- Compraventa;
- Donación entre vivos a título gratuito, oneroso o remuneratorio;
- Permuta;
- Mutuo;
- Aportación de bienes a sociedades mercantiles;
- Constitución de servidumbres;
- Liquidación de patrimonio conyugal, sea parcial o total;
- División de la cosa común;
- Declaración jurada de propiedad sobre bienes muebles; y
- Cartas de pago.

La declaración a la que se hace referencia, no será necesaria en escrituras de unificación de fincas, cuando éstas pertenezcan a un solo propietario ni en las desmembraciones para si mismo.

Quien escribe considera que: era necesaria la creación de los Registros de la Propiedad Inmueble en instituciones públicas, para dar certeza jurídica a los títulos, alcanzando una óptima administración y regir el tráfico de bienes, siendo necesario crear la Comisión Nacional Registral para velar por el funcionamiento, cumplimiento y rapidez a

través de la modernización que trata de implementar para no obstaculizar los trámites de los procesos, dándoles validez jurídica.

CAPÍTULO III

3. Análisis jurídico y doctrinario de los criterios registrales o guías de calificación registral dispuestos por el Registro General de la Propiedad

3.1. Antecedentes

Como se ha venido analizando, el Registro General de la Propiedad, a partir de los años noventa, empezó un proceso de modernización que a juicio de quien escribe no ha concluido. Dentro de este proceso, se encuentran una serie de pasos que se han realizado, pero que efectivamente solo se refieren a los aspectos operativos del registro, por cuanto, concretamente, antes se llevaban los libros, ahora se llevan hojas electrónicas o digitales.

Aparte de lo anterior, se ha creado para cumplir con los fines de transparencia, la Comisión Nacional Registral, con ella se fortalece aún más los denominados criterios registrales, que actualmente se han denominado Guías de Calificación Registral, pero fundamentalmente, la Comisión Nacional Registral vino a fortalecer y acentuar aún más los denominados criterios o guías, que al final de cuentas, se refieren a lo mismo.

La Comisión Nacional Registral.

La administración 2004-2008, en coordinación con la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, promovió y obtuvo de la Presidencia de la República, mediante acuerdo Gubernativo 30-2005, la creación y la conformación de la Comisión Nacional Registral como un órgano colegiado de acompañamiento de los Registros de la Propiedad, que tiene como finalidad velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan en los registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

Esta comisión, tiene, entre otras, las funciones de recopilar los estudios y propuestas cuyo objeto sea la modernización de los servicios que prestan los registros; aprobar los

proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución; aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización; y designar y aprobar la contratación, cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la auditoria externa de contabilidad de los registros de la propiedad. La comisión se reservará la aprobación de la utilización de un mínimo del 20% de los recursos de los registros con fines de modernización, incorporación de nuevas tecnologías y aseguramiento y resguardo de los libros físicos.

La Comisión Nacional Registral se integra con miembros del colegio de abogados y notarios, y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, quedando instalada por primera vez el 4 de abril de 2005 por medio del Acuerdo 7-2005, siendo sus miembros:

- Por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala:

Titular: Licenciado Fernando José Quezada Toruño

Suplente: Licenciado Luis Felipe Sáenz Juárez

Titular: Licenciado Hugo Rolando Escobar Menaldo

Suplente: Licenciado Marco Tulio Melini Minera

Titular: Licenciado Rodolfo Cárdenas Villagrán,

Suplente: Licenciado Armando Mérida Ruano

Dichos miembros ejercerán su cargo por cinco años a partir del día cuatro de abril de dos mil cinco, en el cual tomaron posesión, a la fecha en que sean sustituidos

- Por el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial:

Titular: Licenciado Alfonso Carrillo Castillo

Suplente: Licenciada Leticia Nájera Urruela

Titular: Licenciado Arnoldo Ortiz Moscoso

Suplente: Licenciado John Schwank Durán

Titular: Licenciado Alfredo Bonatti Lazzari

Suplente: Licenciado Luis Arturo Archila Leerayes

En diciembre de 2007, mediante Acuerdo Gubernativo 29-2007, la integración de la Comisión Nacional Registral fue modificada por el nombramiento de nuevo miembros designados por el IGDN, quedando integrada por parte del instituto guatemalteco de derecho notarial así:

- Titular: Licenciado John Robert Schwank Durán
- Suplente: Licenciado Carlos Waldemar Melini Salguero
- Titular: Licenciado Alfredo Bonatti Lazzari
- Suplente: Licenciado Larry Mark Robles Guibert
- Titular: Licenciado Armando Mérida Ruano
- Suplente: Licenciada Olga Esperanza Lemus Flores

De conformidad con los fines de la Comisión, entonces, le corresponde a este ente superior del Registro General de la Propiedad, determinar el grado de efectividad, legitimidad de los criterios registrales o guías de calificación registral y la necesidad de que se fortalezcan o se eliminen.

En base a lo anterior, y de lo que señala el documento que contiene estas guías, establecen que las guías de calificación registral que se recopilan en esta publicación, son el resultado del manifiesto compromiso que las autoridades del Registro General de la Propiedad y la Comisión Nacional Registral, tienen con los notarios y el público usuario de la institución. El objetivo primordial de las guías es de proporcionar algunas orientaciones o sugerencias, que se recomiendan tener en cuenta, en la elaboración de los actos contratos sujetos a inscripción.

3.2. Definición de criterios registrales o guías de calificación registral, según publicaciones del Registro de la Propiedad.

“Son producto de las interpretaciones de disposiciones legales como de la aflicción de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente sin haber dejado de lado los principios registrales que inspira el sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco. Son por otro lado, resultado de un consenso o acuerdo mayoritario de

opiniones dirigidas a raíz del ejercicio de la función calificadora a lo largo de varias décadas.”¹²

3.3. Razones por las que las autoridades del Registro implementaron los criterios registrales o guías de calificación registral

Las razones por las que las autoridades implementaron las guías de calificación registral que anteriormente denominaban criterios registrales, son muy variados, sin embargo, esto fue motivo de un proceso especialmente de modernización o de digitalización de la forma en que venía operando el registro frente a la realidad nacional en el tema computarizado. A pesar de lo anterior, la evolución del Registro General de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia, desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos. La modernización del Registro de la Propiedad es costosa por implicar: capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios, lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente una nueva era: la era de la información.

Todos reconocemos que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo, distribución y procesamiento de información. El sistema del Registro de la Propiedad asegura que se seguirá empleando el sistema de folio real, con el cambio toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que se pretende lograr la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información, logrando llevar un historial exacto de lo inscrito en el registro.

¹² Registro General de la Propiedad, **Publicación de las guías de calificación registral.**

Los cambios se iniciaron a mediados de mil novecientos noventa y tres, pero es hasta mil novecientos noventa y seis que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo percibido por el Registro, era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo a los gastos generales de la institución.

Con el transcurso del tiempo la modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la institución, para responder a las necesidades de los usuarios y al ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, ya que, el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

No fue hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de reforma registral, que estaba encargada de la modernización del Registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo 317-93. En su Artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de este acuerdo gubernativo se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era mas que evidente. Se le fijó un sueldo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se establecieron porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su

gestión se lograron varios avances. Entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la comisión nacional de reforma registral. El cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el Registro de la Propiedad. El Acuerdo 317 – 93 indica que los trabajadores del registro deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.

Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia registral en el departamento de Petén. Esta oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la Zona Central y el de Quetzaltenango. Sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República.

Sergio E. Romano “La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro de la Propiedad de la Zona Central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.”¹³

El documento electrónico en Guatemala, no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el registro de la propiedad por los siguientes motivos:

¹³ Registro General de la Propiedad, Ob. Cit; Pág. 2

- Los títulos inscribibles debe constar por escrito. A pesar de las características del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aún cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.
- El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas en este caso las computadoras.
- No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribirlos.
- Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad (carece de firmas o por lo menos no constituye elementos esenciales y como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de “inscriptibilidad”).
- La firma digital, el cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas.

En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico.

3.4. Análisis de cada una de las guías de calificación registral o como se denominaba anteriormente criterios registrales

“Los criterios registrales o guías de calificación registral siempre han sido objeto de polémica; entre otras cosas, porque suelen ser dispares de un registro a otro, de un

registrador a otro del mismo registro, e incluso de un criterio a otro del mismo registrador que puede ser cambiante en pocos días.

A continuación se presentan los aspectos que las autoridades del registro general de la propiedad y de la comisión nacional registral ha tomado en cuenta para la conformación de éstas guías.¹⁴

1. Datos de identidad y medios de identificación.

Identidad. Individualización humana. Más concretamente, en derecho, identidad es el hecho comprobado de ser una persona o cosa la supuesta o buscada; constituye la determinación de la personalidad individual a los efectos de las relaciones jurídicas.

Identificación. Datos que individualizan a un sujeto con respecto a su nombre y apellidos, edad, domicilio y otros. Artículos 29 2) y 31 3) Código de Notariado. En relación con los datos de identidad e identificación que deben constar en los documentos públicos que se presenten para inscripción, se debe observar lo siguiente:

- . Datos de identidad

Nombres y apellidos. El notario deberá consignar los nombres y apellido o apellidos completos de los comparecientes o sus representados en la forma que aparezcan en los respectivos documentos de identificación. No es necesario que se indique que el compareciente tiene sólo un apellido.

Los extranjeros que no estén inscritos como domiciliados en el país se identificarán con los nombres y apellidos que consten en su pasaporte. En cambio, si fueran extranjeros domiciliados, se consignarán los nombres que aparezcan en la correspondiente cédula

¹⁴ Registro General de la Propiedad, Ob. Cit; Pág. 2

de vecindad. Los nombres se inscribirán en el registro tal y como se consignen en la comparecencia del instrumento. No obstante debe haber consistencia de los nombres y apellidos tanto en la comparecencia como en el otorgamiento y la aceptación del acto o contrato.

Además del nombre que conste en el documento de identificación, se pueden consignar nombres incompletos o distintos de los comparecientes, cuando éstos se encuentren legalmente identificados, circunstancia que el notario deberá expresar en el instrumento, dando fe de haber tenido a la vista el documento que acredita tal identificación y describiéndolo. En este caso, se pueden presentar tres situaciones diferentes.

Que el otorgante que sea titular del derecho ya tenga inscrita su identificación en el Registro de la Propiedad, supuesto en que podrá comparecer en la escritura con cualquiera de los nombres que lo identifican. En caso contrario, para obtener la inscripción de la identificación, el propio interesado o cualquier otra persona con interés pueden hacer la solicitud conducente, a la que deberá adjuntarse certificación original de la correspondiente partida del Registro Civil, de nacimiento u otra en la que conste la identificación. Si la persona que usa varios nombres fuera extranjero no domiciliado será suficiente presentar el testimonio de la escritura en que conste la identificación.

Cuando la identificación del titular del derecho no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, el notario podrá acreditarla en el mismo instrumento en que se formaliza el negocio, dando fe de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente. A esos efectos, se consideran documentos idóneos, certificación de la partida de identificación o de nacimiento expedida por el Registro Civil o testimonio de la escritura de identificación debidamente razonado por dicha Institución.

Si el otorgante de quien se consignen diferentes nombres y apellidos es el adquirente o persona que no tiene derechos inscritos, cuya identificación no se encuentra inscrita en el registro, el notario podrá hacerla constar en el mismo

instrumento, dando fe, de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente.

- Edad. Debe expresarse en años. No es aceptable recurrir a la expresión “mayor de edad”.
- Estado Civil. Es necesario consignar el estado civil. Se recomienda indicar si el compareciente es soltero, casado o unido de hecho. Se sugiere a los notarios no usar expresiones como viudo, divorciado u otras similares.
- Nacionalidad. Hay que indicar la nacionalidad de los comparecientes, recomendándose tener cuidado con el uso de los gentilicios, que nunca deben ser sustituidos por adjetivos que denoten una región geográfica (v.gr.: caribeño, sudamericano).
- Profesión. Se hará constar la profesión, oficio u ocupación que manifieste el compareciente.
- Domicilio. Si el compareciente fuere guatemalteco o extranjero domiciliado en Guatemala, se deberá consignar, el departamento donde tenga su domicilio; y no puede sustituirse este requisito indicando la vecindad o la residencia. Sin embargo, podrá utilizarse la frase “de este domicilio” cuando el compareciente esté en la misma jurisdicción departamental, del lugar donde se otorga el acto o contrato. Según lo establecido en el Artículos 29 inciso 2) del Código de Notariado; Artículos 32, 33, 78, 173 y 184 del Código Civil.

En el caso de los extranjeros no domiciliados en el país, el notario asentará el domicilio según la declaración que le hagan los comparecientes.

Es necesario indicar el domicilio de los comparecientes, ya que no es suficiente indicar que la persona se encuentra de paso por esta ciudad..

2. Medios de identificación.

Los comparecientes que no sean personas del conocimiento previo del notario podrán identificarse por cualquiera de los medios siguientes:

- Cédula de vecindad. Los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados residentes en el país e inscritos como tales en el Registro Civil, solo podrán identificarse por medio de su cédula de vecindad, debiendo el notario consignar los números de orden y de registro, así como la autoridad que expidió el documento.
- Pasaporte. El único documento para identificar a los extranjeros no domiciliados en Guatemala es el pasaporte. En este caso, se debe mencionar por lo menos el número de documento y país al que corresponde.
- Cédula de identidad de refugiado, extendida por la Dirección General de Migración

Testigos de conocimiento, Por medio de dos testigos conocidos del notario. Se debe hacer constar que los testigos son civilmente capaces, idóneos y del conocimiento del notario. Si éste no los conoce, esas personas estarán legalmente inhabilitadas para intervenir como testigos de conocimiento. Artículos 1 y 7 Ley de Cédulas de Vecindad. Artículos 34 y 35 de la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.

3. Documentos acreditativos de representación de personas jurídicas.

Doctrina según Guillermo Caballeras de la Cueva, es “Persona jurídica. Todo el que tiene aptitud para el derecho y ante él; el sujeto susceptible de adquirir y ejercer derechos y de aceptar y cumplir obligaciones, ya lo sea por sí o por su representante. Representación de personas jurídicas. La facultad jurídica de obrar en nombre de persona abstracta, con el poder conferido por sus componentes, directores, gestores o administradores. “Constituyendo la persona abstracta o denominación equivalente que se prefiera, un ser capaz de derechos y obligaciones en todos los ordenamientos legales, requiere para ejercer los unos y para cumplimiento de las otras, por carecer de

existencia visible y de cuerpo real, que alguien obre por ella, en su nombre, como parte de la misma, que es su representante.”¹⁵

En los instrumentos públicos en que se actúe en representación de sociedades mercantiles, asociaciones, cooperativas, sociedades civiles, etc. debe tomarse nota de lo siguiente:

- Cuando la representación se acredite por medio de acta notarial de nombramiento, será suficiente que el notario haga constar el lugar, fecha, nombre del notario autorizante y los datos de inscripción del nombramiento en el registro o entidad registradora correspondiente. Artículo 29 literal 5) y 31 literal 3) del Código de Notariado
- Las personas jurídicas, sean nacionales o extranjeras, podrán comparecer representadas por mandatarios, debiendo limitarse el mandato, en el caso de las nacionales, a los negocios que son objeto de la sociedad. En estos casos el notario hará constar el número, lugar, fecha, notario que lo autorizó y los datos de su inscripción en los registros correspondientes. El mandato otorgado por sociedades extranjeras, cuando ésta no esté obligada a obtener autorización ni registro en el país, debe ser inscrito en el registro de poderes de la dirección del archivo general de protocolos sin que sea necesaria, aunque es recomendable su inscripción en el registro mercantil.
- Cuando haya comparecencia de ejecutores especiales, de los acuerdos de asambleas generales de accionistas de sociedades mercantiles, no es necesaria la inscripción de la designación de los ejecutor en registro alguno, pudiéndose acreditar la calidad con el documento que, a juicio del notario, sea suficiente, lo cual hará constar en la escritura respectiva, describiéndose el documento de que se trate en la forma establecida en el numeral 5 del Artículo 29 del Código de Notariado.

¹⁵ Cabanellas de la Cueva, Guillermo, **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, Ed. Heliasta

- Las sociedades extranjeras no pueden actuar representadas por ejecutores especiales, sino únicamente por mandatarios con representación, con amplias facultades para realizar los actos y negocios jurídicos de su giro, de conformidad con los Artículos 214 y 215, numeral 4º, del Código de Comercio.
- Una sola persona podrá comparecer en representación de dos o más personas cuyo interés sea distinto, siempre que exista autorización de los órganos sociales competentes, de las entidades involucradas en el negocio e identifiquen los documentos en que conste, dando fe el notario de haberlos tenido a la vista.
- Igualmente, una sola persona podrá comparecer, en nombre propio y en representación de una persona jurídica de la cual sea representante, siempre que exista autorización para la celebración del negocio y se identifiquen los documentos en los cuales conste la misma, dando fe el notario de haberlos tenido a la vista. Artículo 1694 del Código Civil.

4. Interpretes

Según Cabanellas “El intérprete es, con relación a la palabra hablada, lo mismo que el traductor con respecto a la escrita. Persona versada en dos o más idiomas y que sirve de intermediaria entre otras que, por hablar y conocer sólo lenguas distintas, no pueden entenderse. Los intérpretes, al igual que los testigos, son auxiliares del Notario y comparecen en el otorgamiento de un instrumento público cuando una de los otorgantes ignora el idioma español y debe, necesariamente, ser nombrado por éste, no por los otros comparecientes. Preferiblemente, el intérprete debe ser traductor jurado.”¹⁶

El interprete es la “Persona que interpreta (...) Persona que explica a otras, en lengua que entienden, lo dicho en otra que les es desconocida(...)”¹⁷ En los instrumentos públicos es obligatoria la intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el español, requisito que constituye una formalidad esencial de los instrumentos

¹⁶ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág. 38

¹⁷ Diccionario de la Real Academia Española, Ed. Océano. Ed. 1988

públicos. En relación con la intervención de intérpretes en los actos y contratos autorizados por notario, debe tomarse en cuenta lo siguiente:

- No es necesario que el notario consigne todos los datos de identidad del intérprete, siendo suficiente que haga constar su intervención, indicando el nombre completo, y además dar fe que es del conocimiento del notario o dar a conocer la forma en que se identificó.
- El notario no puede intervenir como intérprete en los actos y contratos que autorice.
- Una misma persona puede intervenir como intérprete de ambas partes, siempre y
- cuando así lo decidan y lo hayan nombrado para dicho efecto, haciéndose constar en el instrumento. Artículo 31 4); 29 6); 29 5) y 31 3) del Código de Notariado.

5. Testigos

Persona que debe concurrir a la celebración de ciertos actos jurídicos, en los casos así señalados por la ley o requeridas por las particulares para solemnidad de los mismos, poder dar fe y servir de prueba.

El derecho civil, admite a los testigos como prueba de las obligaciones siempre que no esté expresamente prohibido, que suele ser por la exigencia de la prueba escrita, sea privada o pública; ante la cuantía o por la trascendencia del negocio jurídico.

Guillermo Cabanellas, en su obra ya citada de Derecho usual. Indica que: “En los instrumentos o documentos públicos, y singularmente en los notariales, el que asiste, la fe y forma al redactarse una escritura, para la solemnidad del acto, para poder certificar el hecho y el contenido del mismo y como complemento y refuerzo de la autoridad del notario, escribano o secretario.”¹⁸

¹⁸Cabanellas . Ob. Cit; Pág. 38

- No es necesario que el notario consigne todos los datos de identidad del testigo, siendo suficiente que haga constar su nombre completo y su intervención en la parte de la escritura que corresponda, según la clase de testigo, si es del conocimiento de el.
- El notario que se auxilie de testigos de conocimiento (para identificar a los comparecientes), instrumentales (intervienen en el otorgamiento) o de asistencia (rogados para firmar por el otorgante que no sabe o no puede hacerlo), hará la calificación a que se refiere el Artículo 52 del Código de Notariado; si el medio fuere documental lo detallará y dará razón de tenerlo a la vista. Artículos 29 4), 51 y 52 del Código de Notariado.
- Los testigos de conocimiento. Si éste no los conoce, esas personas estarán legalmente inhabilitadas para intervenir como testigos de conocimiento.
- El notario hará constar, de manera expresa, que el testigo firma por encargo o a ruego del otorgante.
- Cuando el otorgante de un negocio jurídico fuere ciego (invidente) o sordomudo (sordo o mudo) el notario deberá dar fe expresamente que dicha persona puede expresar su voluntad de manera indubitable, según lo establecido en el Artículo 13 del Código Civil, sin perjuicio que sí lo estima conveniente pueda asociarse de testigos instrumentales.
- Una misma persona no puede actuar como testigo instrumental, de conocimiento o de asistencia en un mismo instrumento. Artículos 29 4); 29 12 y 55 a) del Código de Notariado.

6. Testimonios

Testimonio es la reproducción literal e íntegra de la escritura matriz. La copia se expide con el fin de comunicar a los interesados los hechos y derechos constituidos en la

matriz. Debe ser eficaz: permitir su registro en el Registro de la Propiedad, el ejercicio de los derechos consignados y la reconstrucción en caso de pérdida del protocolo. Se trata de la vida posterior del instrumento, del derecho real personal y de hechos de trascendencia jurídica constituidos. La expide quien se halla legalmente a cargo del protocolo; puede ser el notario que autorizó el documento, su depositario (expresamente facultado), o el Director del Archivo General de Protocolos, según el caso.

Los testimonios deben extenderse conforme a las disposiciones del Código de Notariado y, consecuentemente:

- Deben numerarse, firmarse y sellarse todas las hojas del original y del duplicado.
- El número y fecha del instrumento público deben coincidir con los que se consignan en la razón del testimonio.
- Las copias o fotocopias del testimonio original y su duplicado deben ser legibles.
- Debe indicarse el lugar, fecha, número de hojas y persona a quien se compulse el testimonio. Artículos 66, 69 y 70 del Código de Notariado.

Para Nicolas Gattarri en el manual de Derecho Notarial establece, “El testimonio debe extenderlo el notario autorizante, el Director del Archivo General de Protocolos, el depositario del protocolo o el cartulario encargado por el notario que esté temporalmente impedido para hacerlo.”¹⁹

El depositario del protocolo deberá hacer constar dicha calidad en la razón del testimonio y acreditar el depósito con fotocopia del aviso respectivo al Director del Archivo General de Protocolos, con sello de recibido; quien extienda el testimonio por encargo del notario autorizante quien deberá consignar en la razón, dicha circunstancia

¹⁹ Gattari, Nicolas, **Manual de Derecho Notarial**, volumen 1. Ed. De Palma, Buenos Aires Argentina, ed. 1997

así como el impedimento temporal; en dicho supuesto se recomienda adjuntar la correspondiente autorización.

- Cuando el notario autorizante ejerza cargo público, el testimonio lo extenderá el Director del Archivo General de Protocolos o por quien éste disponga.
- Para extender testimonio de un proceso sucesorio, se debe cumplir con lo citado en el Artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, haciendo constar, en la respectiva razón, que el testimonio es de las partes conducentes del proceso, que deberán individualizarse. En todo caso se debe acompañar el auto declaratorio de herederos o de legitimidad del testamento, certificación de la liquidación fiscal y el correspondiente oficio de la dirección de catastro y avalúo de bienes Inmuebles, DICABI, dirigido al registro, para que éste pueda proceder a la inscripción de los bienes a favor de los herederos. Si el proceso es testamentario, deberá adjuntarse el testimonio del testamento debidamente registrado o incorporarlo al testimonio como una de las partes conducentes del proceso sucesorio.
- En los casos de procesos sucesorios tramitados en sede notarial se recomienda incluir en el testimonio la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación o la correspondiente resolución judicial y el inventario de los bienes relictos, cuya inclusión será indispensable cuando en el testamento no se indiquen los datos de inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad. Artículos 27 y 67 del Código de Notariado; Artículos 31 y 63 del Decreto 431 del Congreso de la República de Guatemala, Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones. Artículo 1194 del Código Civil.
- El testimonio de un proceso sucesorio en sede notarial, será expedido por el notario que dictó el auto final, salvo que se adjunte copia de la nota de acuse de recibo del aviso de sustitución de notario expedida por el registro de procesos sucesorios.

- En los casos de procesos sucesorios judiciales deberá presentarse certificación original, con su duplicado, del auto declaratorio de herederos o de legitimidad del testamento, certificación original de la liquidación fiscal correspondiente y su duplicado y el oficio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI. Si el proceso es testamentario, se adjuntará el testimonio del testamento, cuya devolución se solicitará al juez correspondiente, dejándolo certificado en autos. Artículo 501 del Código Procesal Civil y Mercantil y Ley y Reglamento del Registro de Procesos Sucesorios.

7. Representación de menores de edad o incapaces

“Patria potestad. Es el conjunto de derechos y deberes que el padre y, en su caso la madre, corresponden en cuanto, a las personas y bienes de sus hijos menores de edad y no emancipados.

Para Cabanellas en su esencia, la tutela es una institución de amparo; se procura, dentro de lo que humanamente es posible, que alguien llene el vacío dejado por la falta de los padres, que cuide del menor, velando por su salud y moral, atendiendo su educación, administrando sus bienes; que supla su incapacidad, llevando los actos que el menor no puede realizar por falta de aptitud natural.”²⁰

La representación de menores de edad o incapaces, se debe tener en cuenta lo siguiente:

El autor Federico Puig Peña, en su compendio de derecho civil indica que: “El padre o la madre pueden comparecer en ejercicio de la patria potestad y, además, en su carácter personal, siempre que en el acto o contrato el menor o incapaz sólo adquiera derechos.”²¹

²⁰ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág. 38

²¹ Puig Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Guatemalteco, **Familia y Sucesión Voluntaria**,

- Ahora bien en relación a un menor o incapaz pueden comparecer en su representación a renunciar al derecho de tanteo que a favor de los condueños establece el Artículo 491 del Código Civil, sin necesidad de autorización judicial, siempre que se trate, únicamente, de la enajenación de derechos pro indivisos de otro copropietario y no de una fracción que se pretenda desmembrar, pues para otorgar la partición de bienes en que haya derechos de menores o incapaces es necesaria intervención judicial.

- Para otorgar la partición total o parcial de bienes pro indivisos, desmembrar fracción de un bien pro indiviso u otorgar consentimiento en ambos casos, cuando hubiere intereses de menores o incapaces, será necesaria declaración judicial.

- Para enajenar, disponer o gravar el patrimonio de menores o incapaces deberá obtenerse autorización judicial, entre otros casos, para los siguientes:
 - Celebrar contratos de arrendamiento por más de tres años o recibir la renta anticipada por más de un año.

 - Cancelar hipotecas o prendas constituidas para garantizar el pago de pensiones alimenticias a favor de menores o incapaces.

 - Otorgar contratos de permuta.

 - Adquirir a favor de menores o incapaces bienes gravados o con limitaciones, salvo que se trate de donaciones a título gratuito o adquisición de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal o propiedad individual con áreas de uso común.

 - Cuando las diligencias correspondientes se tramiten en sede notarial, será necesaria la remisión al juez para acreditar el cumplimiento de lo establecido según en el Artículo 13 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria y dos últimos párrafos del

Artículo 423 del Código Procesal Civil y Mercantil, para que el Juez emita su decisión de conocer o no del asunto, constancia de lo cual se presentará al registro junto con el testimonio respectivo.

- El menor o incapaz también puede ser representado por un tutor, cuyo nombramiento tiene que ser otorgado por el Juez; tal representación se acreditará con certificación de la resolución del nombramiento y del acta del discernimiento y aceptación del cargo inscrito en el Registro Civil. Artículos 256, 264, 265, 1100 del Código Civil y 219 Código Procesal Civil y Mercantil.

8. Constitución de prendas e hipotecas

“La prenda y la hipoteca son derechos reales de garantía. La prenda recae sobre un bien mueble y la hipoteca sobre un bien inmueble; ambas tienen como fin garantizar el cumplimiento de una obligación.”²²

A. Consideraciones generales:

- Para que el registro inscriba prendas o hipotecas, el documento respectivo deberá indicar las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo de la obligación en forma expresa, indicando en su caso fecha de inicio o terminación del mismo.
- La aceptación de la prenda y la hipoteca debe ser de manera expresa en el documento en que se constituyen la obligación y la garantía. Si se hubiere omitido, se podrá hacer en acto separado en el que será necesaria únicamente la comparecencia del acreedor.
- En la constitución de hipotecas para garantizar créditos representados por cédulas, no es indispensable la aceptación de la garantía.

²² Ibid.

- Podrán hipotecarse, con emisión cedularía, los inmuebles pro indivisos y aquellos en que la nuda propiedad y el usufructo correspondan a diversas personas, siempre que, en el primer caso, consientan expresamente en el gravamen de toda la propiedad los copropietarios y en el segundo el usufructuario. Artículos 136, 841, 860, 862, 884 del Código Civil.
- El usufructuario podrá hipotecar su derecho sin autorización del propietario y éste sin autorización de aquél.
- El copropietario podrá hipotecar, con o sin emisión de cédulas su parte alícuota sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás copropietarios.
- El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos nuevamente, no obstante cualquier estipulación en contrario, salvo lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios.
- Las personas jurídicas que hayan modificado su denominación o razón social, por cualquier razón, deberán presentar, para acreditarlo, certificación de dicha modificación extendida por el Registro Mercantil General de la República, con el objeto de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones en las cuales consten derechos a su favor.

B. Casos especiales de créditos bancarios

- En la prórroga o cancelación de obligaciones a favor de instituciones bancarias mediante razón puesta al pie del documento constitutivo de la obligación, deberá presentarse el título original con la respectiva razón, que deberá ser firmada por quienes tengan personería, con legalización notarial de firma.
- La validez de la prohibición de enajenar o hipotecar un bien que esté gravado es aplicable únicamente a lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos

bancarios. Artículos 491, 716, 836 del Código Civil Artículos; Artículo 108 Ley de Bancos Artículos 836 del Código Civil.

- La prohibición se aplica, entre otros casos, a la liquidación del patrimonio conyugal, en los casos en que el bien se adjudique al cónyuge que no constituyó el gravamen y a las desmembraciones.

C. Consideración especial sobre hipoteca del usufructo

De conformidad con el Artículo 446 del Código Civil. “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre los inmuebles y las acciones que los aseguran”; luego el Artículo 716 del mismo Código establece que el usufructuario puede gozar por si mismo de la cosa usufrutuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre terminarán al fin del usufructo; y el Artículo 835 del Código citado determina claramente que...” puede hipotecar el que puede enajenar, y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados.

Lo anterior, deja claro que la única forma de otorgar en garantía el derecho del usufructuario, es constituir hipoteca sobre su derecho; lo cual es lo más adecuado especialmente cuando el propietario de un inmueble constituye hipoteca sobre una finca a favor del acreedor, sin que baste en forma alguna el consentimiento que el usufructuario de para que se constituya la hipoteca sobre la propiedad de la finca respectiva.

9. Servidumbres

Según Federico Puig Peña, “La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble.”²³

²³ Compendio de Derecho Civil guatemalteco, Ob. Cit; Pág. 44

Se recomienda que al constituirse una servidumbre, se indique expresamente cuál es el predio sirviente y cuál el dominante.

- En el instrumento constitutivo debe constar la ubicación y dimensiones o medidas de la servidumbre, y se sugiere acompañar al testimonio el plano correspondiente, excepto de aquellas que por su naturaleza no sea necesario.
- Cuando se constituye servidumbre voluntaria de acueducto es necesario consignar los datos que identifiquen exactamente su ubicación, medidas y colindancias, rumbos o azimuts y la anchura del acueducto.
- El usufructuario de un inmueble puede constituir servidumbres activas o pasivas, las que cesarán al terminar el usufructo. Sin embargo no podrá constituir servidumbres a perpetuidad.
- Únicamente en el caso de servidumbres de uso público se podrá inscribir su constitución en el predio sirviente, aunque no hubiere predio dominante determinado. Tienen carácter de uso público las constituidas a favor de pueblos, ciudades o municipios.

Para constituir el régimen de propiedad horizontal deberá cumplirse con lo dispuesto en el Artículo 530 del Código Civil. Sin embargo, el régimen podrá inscribirse si el propietario declara bajo juramento que no fue posible obtener el consentimiento a que se refiere dicha norma y que no se afectan los derechos de los titulares de servidumbres, todo ello sin perjuicio de los derechos que a los mismos asistan. Artículos 137, 719, 760, 767, 768, 778 y 794 del Código Civil.

10. Usufructo

Según el autor Federico Puig Peña en su obra compendio de derecho civil guatemalteco define al usufructo como el derecho real de goce, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar todas las utilidades que resulten del normal aprovechamiento de una

cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituir en el momento señalado.”²⁴

- En el instrumento debe indicarse a qué título se constituye el usufructo. Si es a título gratuito, el mismo debe estimarse; si se hace a título oneroso, debe constar el precio. En ambos casos habrá que consignar la aceptación del usufructuario, simultánea o posterior a la fecha de constitución.
- Si en el usufructo a título gratuito la aceptación se hace por separado, previo a su inscripción debe notificarse al instituyente. La notificación debe hacerse en forma judicial; sin embargo se aceptará que sea hecha por notario sin designación judicial, cuando el instituyente haya comparecido personalmente a la diligencia de notificación y firmado el acta respectiva. También el instituyente podrá darse por notificado en escritura pública o en documento que llene los requisitos correspondientes, si fue otorgado en el extranjero.
- La reserva de usufructo a favor del titular, previa al acto en que enajena la nuda propiedad, no está afecta a impuesto alguno. No obstante, si el usufructo se constituye, total o parcialmente, a terceros, o cuando se renuncia al mismo, debe estimarse si es a título gratuito o indicarse el precio si es a título oneroso, debiéndose satisfacer en ambos casos el impuesto correspondiente.
- Al constituirse usufructo sobre dos o más bienes en un mismo instrumento, se recomienda que cada usufructo se estime individualmente o se consigne su precio, según el caso y de acuerdo a lo estipulado en los Artículos 703, 731 y 738 numeral 5 del Código Civil.
- Se pueden aportar derechos de nuda propiedad y/o de usufructo a favor de personas jurídicas. Cuando este tipo de derechos se aporte a favor de sociedades, deberá constar o hacer relación en el instrumento del detalle y su justipreciación, así como su aceptación por los socios o accionistas.

²⁴ Ibid

- Tal como se indica en la guía sobre constitución de prendas e hipotecas, en la consideración sobre la hipoteca del usufructo, este derecho real es hipotecable, por considerarse los derechos reales sobre inmuebles como bienes inmuebles, y ser por lo tanto enajenables, y por lo tanto también hipotecables.
- El usufructo, que no sea vitalicio, que se encuentre establecido, en beneficio de personas individuales y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de 30 años, salvo que se trate de bienes nacionales en cuyo caso podrá ser hasta por 50 años.
- En el caso de usufructo sobre áreas parciales de un inmueble, es aconsejable delimitar e indicar la ubicación de las mismas, a fin de prevenir que no se afecten contratos futuros sobre el mismo inmueble.
- Si se hicieren desmembraciones de una finca que ya tiene inscrito usufructo parcial sin delimitación y ubicación de áreas, el registro transcribirá el usufructo a todas las fincas nuevas.
- El propietario que se reserve para sí el usufructo debe hacerlo constar expresamente en el respectivo instrumento público. En todo caso la reserva deberá efectuarse antes de disponer del bien.
- Si en un mismo instrumento se dispone de la nuda propiedad y del usufructo a favor de diferentes personas, se sugiere usar ambos términos para dar mayor claridad al contrato.
- Cuando sobre un bien aparezca inscrito un usufructo y el propietario desee constituir para sí otro usufructo, deberá indicar expresamente que lo hace en forma “sucesiva” al ya existente. De igual manera deberá hacerlo cuando se establezca otro usufructo, a título oneroso o gratuito, a favor de un tercero.

- Si en virtud de cualquier título, se confunden en el adquirente las calidades de propietario y usufructuario, se recomienda, pedir en el mismo instrumento o en solicitud independiente, la cancelación por confusión de la inscripción del usufructo. Artículos 446, 458, 459, 705, 706, 716, 738 numeral 3, 835 y 1495 del Código Civil; Artículo 27. del Código de Comercio; Artículo 29 numeral 7 del Código de Notariado.

11. Requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

Inscripción registral. Tomar razón en un registro público de las manifestaciones que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiadas u obtener ciertos datos de los mismos. En el derecho inmobiliario, anotar en el Registro General de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.

Guillermo Cabanellas en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual define matriculación, define el término inscripción con respecto a la materia registral, como: matriculación a la inscripción inaugural referida a determinado bien. A este “debut” registral los españoles lo llaman inmatriculación. En el derecho argentino, en que muy pocos inmuebles están fuera del registro, se llama matriculación al pasaje del viejo sistema cronológico (o de folio protocolizado) a la técnica de folio real. Por eso, matrícula y folio real se emplean como sinónimos.

Según Raúl García Coni y Ángel Fortín “El contencioso registral, la define como: al inmueble y sus desmembraciones, o el conjunto de varios inmuebles si hubiera unificación, dará lugar a la confección de una matrícula a la cual se le asignará un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Abierta la matrícula con la firma del registrador responsable y los datos del inmueble, se harán sucesivos asientos.”²⁵

²⁵ García Coni, Raúl, y Ángel Fortín, **El Contencioso Registral**, Ed. Lexis, ed. 1994, Buenos Aires Argentina

- Para efectuar la primera inscripción de dominio de un inmueble (por desmembración, unificación, titulación supletoria, etc.), en el título deben incluirse todos los datos a que se refiere el Artículo 1131 del Código Civil.
- En la descripción del inmueble deberá consignarse los rumbos o los azimuts. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias, pero sí los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). Los azimuts deben consignarse completos grados, minutos y segundos-para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono.
- En la escritura de desmembración o de unificación de fincas filiales sujetas a régimen de propiedad horizontal, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la asamblea de propietarios, o bien indicar que la operación está autorizada de conformidad con el reglamento de copropiedad y administración, señalando la norma respectiva.
- Para inscribir cualquier desmembración o unificación deberá presentarse el plano firmado por profesional colegiado activos (ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos). Se exceptúan los casos de desmembraciones o titulaciones supletorias, de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente. No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.
- La excepción que menciona la ley se refiere al requisito de firma de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, no a la obligación de presentar los planos correspondientes.

- La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente. Artículo 1131 Código Civil

12. Modificaciones a la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

Inscripción registral. Tomar razón en un registro público de las manifestaciones que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiadas u obtener ciertos datos de los mismos. En el derecho inmobiliario, anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.

- La modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio sólo puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción.
- Cuando el inmueble sea propiedad de un tercero ajeno a los otorgantes que dieron lugar a la primera inscripción de dominio, o el bien estuviere gravado, tales operaciones podrán efectuarse si comparecen los otorgantes originarios y el titular actual del dominio y, en su caso, el acreedor hipotecario o prendario.
- Si no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a la primera inscripción de dominio el interesado deberá acudir al procedimiento de rectificación de área (Decreto-Ley 125-83), rectificación de medidas o adjudicación de excesos (Ley de Transformación Agraria y Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura) o tramitar diligencias voluntarias en la vía judicial (inciso 1º. del Artículo 1130 numeral 2 inciso b), del Código Civil, Artículo 48 Ley del Registro de Información Catastral (RIC) Artículo 20 Ley del Organismo Judicial.
- En caso que el propietario únicamente solicite que se consigne o modifique la ubicación, jurisdicción municipal o dirección actual del inmueble según la nomenclatura municipal, bastará presentar testimonio de escritura pública que

contenga su declaración jurada sobre los datos pertinentes en la que deberá transcribirse la constancia de la municipalidad respectiva.

- Cuando la finca sea predio catastrado, regular o irregular, al testimonio de la escritura que modifique la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, deberá adjuntarse certificación de la declaración emitida por el registro de Información catastral que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente.
- Para autorizar escrituras de unificación o desmembración de fincas ubicadas en zonas declaradas totalmente catastradas, el notario deberá cumplir con los requisitos previos que establece el Artículo 45 literal a) de la Ley del Registro de Información Catastral.
- En caso de discrepancia por la conversión de medidas antiguas (caballerías, manzanas, varas, cuerdas, brazadas, jornales, etc.) al sistema métrico decimal, la determinación del área se establecerá por resolución judicial en la vía voluntaria.

13. Inscripción de bienes muebles identificables y unidades económicas

Bienes muebles. Por su naturaleza son los muebles las cosas que puedan ser transportadas de un lugar a otro por si mismas o por fuerza externa. Las cosas muebles registrables son aquéllas que por su importancia económica e individualizables, ... cuentan con un régimen legal especial, que en cierta medida las asemeja a los inmuebles. Obvio es que se las denomina “registrables”, por cuanto su adquisición o transmisión está vinculada a la inscripción obligatoria en registros especiales.

Unidad Económica. Conjunto de cosas. Cuando de éstos se habla, se está haciendo referencia a las universalidades. Una pluralidad de bienes exteriores tal, que pueda ser considerada como una unidad, como un todo. Si es por la intención del propietario es *universitas facti*; si por el derecho, *universitas iuris*.

“En relación con la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables y unidades económicas es título suficiente para originar inscripción registral cualquiera de los documentos siguientes:

- Factura cancelada de compraventa, en original; o
- Testimonio o copia legalizada de escritura pública donde conste:
- La declaración jurada del interesado, relativa a que el respectivo bien no se encuentra inscrito con anterioridad, así como la advertencia del notario respecto al delito de perjurio; la declaración puede efectuarse en el mismo instrumento donde se disponga o grave el bien.
- Descripción completa, es decir, serie, modelo, marca, chasis, motor, tipo o cualquier otro dato que facilite su diferenciación con los demás bienes del mismo género y especie. Artículo 14 y 15 Reglamento de los Registros de la Propiedad Artículo 1214 Código Civil.
- Valor estimado.
- Nombre de la persona de quien se adquirió.

Los gravámenes que pesen sobre el bien según Ricardo Papaño, Claudio M. Kiper” Gregorio A. Dillon .²⁶

- En las unidades económicas la descripción y el valor estimado global e individualizado de los bienes que las conforman podrán sustituirse por inventario protocolizado en el propio instrumento público.

²⁶ Ricardo Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon, **Análisis del Marco Legal e Institucional de Guatemala** /dbocs.iabd.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=773336 (13-03-2008)

- La tarjeta de circulación o solvencia aduanal, la póliza de importación, el certificado de propiedad de vehículos extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria, no constituyen títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de que el interesado haya fabricado un bien, bastará con que así lo indique, lo describa, estime su valor y señale los gravámenes que pesen sobre el mismo; deberá declarar bajo juramento que no ha sido inscrito con anterioridad en el Registro de la Propiedad.
- Para la inscripción de un bien mueble mediante factura y el sucesivo registro de la disposición o gravamen del mismo deberá presentarse cada documento en su orden y con diferente fólder o carátula, advirtiéndose al encargado de la ventanilla del registro que se trata de documentos relacionados entre sí.
- El registro de bienes muebles puede modificarse o cancelarse cumpliendo con similares requisitos a los establecidos para su inscripción;
- La modificación de la inscripción de la unidad económica deberá hacerse con declaración jurada del propietario en la que indique expresamente la causa o razón de la modificación o cancelación, bien por destrucción total o parcial de los bienes que los hacen inservibles o por la exclusión de bienes que han quedado obsoletos. Igualmente, debe hacerse declaración jurada para la integración de nuevos bienes incorporados a la unidad o inclusión de otro para sustituir los que han sido excluidos.

14. Inscripción en otros registros

Principio de publicidad. Más que un principio, la publicidad es uno de los objetivos básicos (el primero históricamente) de la inscripción (también considerada principio por algunos autores). La publicidad contemporánea, como las encíclicas papales, debe ser *urbi et orbi*, o sea, para la ciudad y el mundo, porque con respecto al derecho de propiedad hay un retorno a la época del hombre nómada, que no se “afinca” en un solo

lugar. Principio de determinación. El principio de determinación o especialidad, como también se le llama, se relaciona con el contenido de la registración en cuanto a la descripción de la cosa, la especie del derecho, la identificación del sujeto y el monto y plazo del negocio jurídico. Del mayor o menor grado de determinación dependerá el grado de precisión a que llegue el registro, que debe verificar cuidadosamente la integridad y exactitud de sus asientos en relación con la realidad jurídica extrarregistral. La eficacia de un registro depende, en gran medida, de la forma en que se cumple con el principio de determinación, o sea, la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración, que no debe ser difuso.

Según Raúl García Coni y Ángel Fortín “No se aceptarán, para operación registral, los documentos que contengan actos o contratos que no hayan sido previamente inscritos en los otros registros que corresponda de conformidad con la ley.”²⁷

Entre estos actos y contratos, se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Identificación de persona, guatemaltecos o extranjeros domiciliados;
- Constitución, fusión, transformación y modificación de sociedades mercantiles y civiles.
- Mandatos generales o especiales otorgados por personas jurídicas guatemaltecas o constituidas en el extranjero, aún cuando estas últimas no estén obligadas a obtener autorización ni registro en el país; (ver guía de documentos acreditativos de representación de personas jurídicas).
- Constitución y modificación de asociaciones y fundaciones.
- Iglesias y demás entidades religiosas.

²⁷ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini **Derecho Registral Aplicado**, Ed. Lexis, ed. 1994, Buenos Aires Argentina

- Capitulaciones matrimoniales.
- Liquidación total de patrimonio conyugal o modificación del régimen económico del matrimonio.
- Constitución de Cooperativas.
- Empresas Campesinas (ECAS).
- Consejos Comunitarios de Desarrollo (COCODES).

En cuanto a los testimonios de escrituras públicas que contengan actos o contratos relativos a bienes o derechos inscritos tanto en el Registro General de la Propiedad como en el Segundo Registro, será necesario la presentación en ambos, por separado, para obtener la inscripción completa. Artículos 332, 334, 337 y 338 Código de Comercio Artículos 15, 17, 116, 125, 139, 140, 1704 Código Civil Artículo 3, de la Ley de Empresas Campesinas. Asociativas; Artículos 2 y 19 Ley General de Cooperativas, Artículo 52 del Reglamento de la Ley de los Consejos de Desarrollo.

15. Patrimonio familiar

Según Guillermo Cabanellas de la Cueva en su obra de derecho civil “El bien de familia es una institución que se orienta a la protección del núcleo familiar beneficiario, para asegurar su vivienda o su sustento, o ambas cosas. La protección del núcleo familiar se concreta, según veremos con detalle más adelante, al establecer la ley una serie de recursos que ponen en cubierto a determinado inmueble de las contingencias o infortunios de la familia, al no poder ser gravado, ni hipotecado, ni ejecutado por deudas posteriores a su constitución; tener exención impositiva y no poder ser desafectado sino por causales estrictas y con el consentimiento del cónyuge, salvo motivos atendibles.”²⁸

²⁸ Compendio de Derecho Civil guatemalteco, Ob. Cit; Pág. 44

“se entiende en la doctrina como la protección que se le da a uno o más bienes suficientes para vivienda o existencia de una familia.”²⁹

- Se puede destinar uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia, a través de la constitución de patrimonio familiar, pudiendo constituirse sobre casas de habitación, predios o parcelas cultivables, establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar, siempre que su valor no exceda de Q100,000.00 en el momento de su constitución.
- Solo puede fundarse un patrimonio familiar para cada familia, por el padre o la madre sobre sus bienes propios o por marido y mujer, sobre bienes comunes. Puede constituirse por un tercero, a título de donación o legado, pero deberá estimarse.
- Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrán estar gravados ni gravarse, salvo el caso de servidumbre. Artículo 352 y 355 Código Civil
- Al autorizar escrituras públicas en que se constituya patrimonio familiar se recomienda establecer expresamente el plazo por el cual se constituye tal patrimonio, así como las limitaciones o condiciones a que se someta el bien a tal institución jurídico social.
- En virtud de lo anterior, para transferir o gravar bienes sujetos a patrimonio familiar, previamente debe cancelarse dicho patrimonio por cualquiera de las causales de terminación contenidas en el Artículo 363 del Código Civil.
- El patrimonio familiar puede constituirse por el donante o adjudicante, pero no existe ley que faculte a éste para darlo por cancelado, tal el caso de adjudicaciones municipales y otras. En consecuencia, el patrimonio familiar constituido por particulares, salvo ley especial, sólo puede cancelarse, según el Artículo 363 del

²⁹ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág. 40

Código Civil, por vencimiento del plazo o por resolución judicial en que, teniendo por probado cualquiera de los otros motivos indicados en dicha norma, se ordene la cancelación del mismo.

Casos Especiales:

- Patrimonio familiar constituido por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, INTA: cuando el patrimonio familiar no tiene plazo señalado al constituirse, o bien éste no ha vencido, se acepta la resolución del Fondo de Tierras, FONTIERRAS, para su cancelación.
- Similar situación se da con el patrimonio familiar constituido por el Banco Nacional de la Vivienda, BANVI, en el que, de no haberse determinado plazo al constituirse, se acepta la cancelación otorgada en escritura pública por el estado a través de la Unidad de Vivienda Popular, UDEVIPO, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, MICIVI.
- Salvo caso específico, el plazo del patrimonio familiar sobre lotes otorgados en planes de vivienda por el Estado tiene, por ley, un plazo de 25 años.

16. Arrendamientos

Según Los autores Ricardo Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon, Contrato de arrendamiento es: “un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa – locatio conductio rei- o a prestarle determinados servicios – locatio conductio operarum- , o a realizarle una obra- locatio conductio operis. “el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo”,³⁰

³⁰ Análisis del Marco Legal, Ob. Cit; Pág. 56

Según el autor Diego Espin Canovas añadiendo que el precio se calcula por unidad de tiempo (hora, día, mes, trimestre, año). “Se trata de un contrato consensual, pues se perfecciona por el mero consentimiento sin que requiera la entrega de la cosa; bilateral, pues surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes; oneroso, pues si se entregase la cosa sin contraprestación, es decir, a título gratuito, no se trataría del arrendamiento, sino del comodato; cumulativo, porque existe atribución cierta y determinada de una ventaja para cada parte, desde su celebración; y temporal por no admitirse en el derecho moderno el arrendamiento perpetuo.”³¹

- a) En los arrendamientos de áreas parciales de un inmueble es aconsejable delimitar e indicar la ubicación de las mismas; caso contrario, no se podrá inscribir un nuevo arrendamiento, salvo que el propietario indique que el área objeto del nuevo contrato no está comprendida en el área de arrendamiento inscrita.
- b) En las desmembraciones de bienes inmuebles con arrendamiento de áreas parciales, el propietario deberá declarar que el área no está afectada por el arrendamiento vigente, de no hacerlo el arrendamiento inscrito se transcribirá a las nuevas fincas.
- c) Para cancelar inscripciones de arrendamiento con plazo ya vencido, debe mediar solicitud de parte interesada. Artículos 1880, 1124 numeral 6, 1125 numeral 6, 1928 y 1167 del Código Civil

17. Copropiedad

Para Federico Puig Peña, “Copropiedad. Forma de ejercer la propiedad en la cual el titular o sujeto activo de la misma es una pluralidad de personas, de un mismo bien es propiedad de dos o más personas, por lo tanto los derechos sobre dicho bien también pertenecen a todos.”³²

³¹ Espin Canovas, Diego, **Manuel de Derecho Civil Español**, ed. 3ª. Ed. Familia Madril España, 1981

³² Compendio de Derecho Civil guatemalteco, Ob. Cit; Pág. 44

Derecho de tanteo. Facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo, con preferencia a otros compradores y por el mismo precio. En el tanteo, quien quiere enajenar una cosa no puede hacerlo sin ofrecerla previamente, en iguales condiciones, a quien tiene el derecho de tantear.

- La enajenación de derechos entre copropietarios no requiere el consentimiento ni el ejercicio del derecho de tanteo de los otros condueños. Tampoco se requiere en la donación o cesión de derechos a título gratuito a favor de terceros.
- Conforme el Artículo 491 del Código Civil, la notificación a condueños debe ser previa a la negociación que se celebre; sin embargo, el otro u otros copropietarios pueden manifestar su consentimiento antes o después de celebrado el contrato.
- La notificación a los condueños debe ser judicial, cuando no conste de manera fehaciente el consentimiento de los condueños. Artículo 485 del Código Civil, 33 Código Procesal Civil y Mercantil
- En la enajenación de derechos de copropiedad a favor de condueños debe estimarse el valor de aquellos, si es a título gratuito, o bien indicarse el precio, si es a título oneroso, debiendo satisfacerse el Impuesto al Valor Agregado en ambos casos.
- Previo a la partición de bienes comunes únicamente se podrá inscribir la enajenación de derechos pro indivisos en el porcentaje o en la parte alícuota indicados, pero no de áreas determinadas a pesar de que éstas estén descritas en la escritura.
- Al inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal se asentará en la finca sobre la que se constituye el mismo que ésta pasa a ser copropiedad de los titulares o dueños de las fincas filiales o unidades que lo conforman. Igual asiento se hará en fincas filiales cuando constituyan elementos comunes. Artículo 1 Ley del Impuesto al Valor Agregado, Artículos 491, 533 y 1203 del Código Civil.

18. Testamentos

Según el autor Federico Puig Peña en su obra compendio de derecho civil guatemalteco “El testamento, es el acto por el cual una persona dispone para después de su muerte de todos los bienes que le pertenecen o de parte de ellos.”³³

- a. El aviso de autorización de testamento se hará al Registro de la Propiedad, del departamento en que fue otorgado, dentro de los quince días siguientes a la fecha de autorización, conteniendo los datos el Artículo 1193 del Código Civil.
- b. Para evitar perjuicios derivados de homónimos se recomienda proporcionar los datos del documento de identificación aún cuando el testador fuere del conocimiento del notario, y los datos de identidad incluyendo los de identificación de persona.
- c. Para la anotación del testimonio del testamento, se requiere adjuntar original de la certificación de la partida de defunción. El nombre del testador deberá coincidir con el de la defunción; si no es así, deberá acreditarse la respectiva identificación.
- d. Para anotar el testimonio del testamento, otorgado en Guatemala, por testador que hubiese fallecido en el extranjero, deberá acompañarse la respectiva certificación de defunción con los pases de ley y traducción, en su caso.
- e. En cuanto a los requisitos y formalidades del testimonio de la escritura pública de testamento véase lo indicado en la guía de testimonios. Artículos 371, 1193, 1194 del Código Civil; Artículo 45 Código de Notariado; Artículo 37 Ley del Organismo Judicial.

19. Plano.

Para Cabanellas es en topografía la representación gráfica de una superficie, terreno o cosa análoga. Representación gráfica de una superficie y, mediante

³³ Compendio de derecho civil guatemalteco, Ob. Cit; Pág. 44

procedimientos técnicos, de un terreno, de un edificio, o de una explotación o de una industria”.³⁴

Según Federico Puig Peña “Tiene importancia en materia jurídica por su obligatoriedad para autorizar cualquier tipo de construcción, pública o privada.”³⁵

Para los autores Raúl García Coni y Ángel A. Frontini “Se entiende que integran el concepto de “título”, los planos que los complementan.”³⁶

Será obligatoria la presentación de planos originales, firmados y sellados por ingeniero civil , ingeniero agrónomo, o arquitecto colegiados activos, en los casos siguientes:

- Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles urbanos.
- Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles rústicos cuando el área exceda de siete mil metros cuadrados. Artículo 1131 Código Civil
- Constitución de régimen de propiedad horizontal.
- Localización y desmembración de derechos proindivisos sobre inmuebles.
- Rectificación de área de inmuebles urbanos o rústicos.
- Es obligatoria la presentación de planos originales, aunque no estén firmados por
- los profesionales que se mencionaron anteriormente, en los casos siguientes:

³⁴ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág. 38

³⁵ Ibid

³⁶ Derecho Registral Aplicado, Ob. Cit; Pág. 58

Titulaciones supletorias.

- Desmembraciones rústicas, cuando el área de la finca nueva sea menor de siete mil metros cuadrados. Se exceptúa el caso de fincas urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.
- No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.
- La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente. Artículo 5 f) Último párrafo de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos. Artículo 1195 del Código Civil Artículo 14 Decreto Ley 125 - 83 “Ley de Rectificación de Área” Artículo 11 d) Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria. Artículo 1131 del Código Civil.

20. Inmovilización voluntaria de bienes registrados

Según los considerandos de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, la finalidad de la misma es proporcionar por parte del estado, las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizado plenamente por la Constitución Política; para lo cual es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral. Inmovilizar. Coartar la libre enajenación de los bienes. Para Cabanellas “Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar, voluntariamente, su enajenación o gravamen por un plazo

máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar así como la identificación de los bienes que se desea afectar,³⁷ conforme a lo siguiente:

- La firma y huella dactilar del solicitante se estamparán en el original y en el duplicado.
- De no estipularse plazo éste será de tres años, el cual podrá prorrogarse llenando los mismos requisitos que la solicitud inicial.

También podrán solicitar Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados

- Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante.
- El administrador o representante legal de la mortual (albacea o administrador de los bienes hereditarios).
- El representante legal del ausente o incapaz, sea éste el guardador de los bienes o quien nombre el juez como medida cautelar.
- El representante legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad o tutela, o por medio de mandatario especial.
- El nudo propietario, el usufructuario, y el copropietario o los copropietarios en forma separada o conjunta, con relación a su respectivo derecho.
- Los ejecutores especiales; (ver guía de documentos acreditativos de representación de personas jurídicas, numerales 3 y 4).
- El representante legal de personas jurídicas.

³⁷ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág. 40

- En los casos de solicitud de anotación a través de un representante legal, deberá adjuntarse a la solicitud, copia legalizada por notario del respectivo documento que acredite la representación.
- Para la anotación de inmovilización de derechos de copropiedad de la nuda propiedad no es necesario el consentimiento de los condueños.
- Para la anotación de inmovilización de derechos de usufructo no es necesario el consentimiento del propietario.
- En la solicitud deberá declararse, bajo juramento, que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción y, en caso existieren, deberá declarar que están pendientes e identificarlos.
- De la cancelación de la anotación: En tanto permanezca vigente el plazo y cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley, podrán solicitar cancelación de la anotación de inmovilización:
 - El propietario de los bienes.
 - Los propietarios al cumplir la mayoría de edad.
 - El mandatario que pueda disponer de los bienes del mandante, aún cuando fuere
 - Distinto del que la solicitó.
 - El administrador o representante de la mortal (albacea o administrador de los bienes hereditarios), siempre que medie resolución de juez competente.
 - Los representantes legales de menores de edad, incapaces o ausentes, cuando cuenten con autorización judicial para disponer de sus bienes.

- El representante legal de entidades (civiles o mercantiles) que esté debidamente facultado. El extranjero no domiciliado está exento de cumplir con el requisito de presentar la certificación de la partida de la cédula de vecindad. Artículo 264 del Código Civil y 24 de la Ley del Organismo Judicial.

21. Donación entre vivos

“La donación es un acto a título gratuito realizado en forma contractual, por el que una persona hace liberalidad a otra, que la acepta. Es por tanto, el contrato típico de liberalidad.”³⁸

- Toda donación se considera gratuita, salvo que en el texto del instrumento se indique que es onerosa o remuneratoria.
- En todos los casos debe indicarse el valor en que se estima la donación de los bienes o derechos donados.
- Cuando en una escritura se otorgue donación de dos o más bienes, se recomienda que se haga la estimación del valor de cada bien en forma individual.

Manual de Derecho Civil, Ob. Cit; Pág. 64

- Por tratarse de un acto de liberalidad, en la donación de derechos de copropiedad no es necesaria la comparecencia ni autorización o consentimiento de los demás condueños. Artículo 1863 del Código Civil
- La donación debe ser aceptada por el donatario; tal aceptación puede hacerse en el momento de formalizarse la donación o en acto separado; éste debe constar en escritura pública.

³⁸ Compendio de Derecho Civil Guatemalteco, Ob. Cit; Pág. 44

- La aceptación por el donatario fuere hecha con posterioridad, para que el contrato quede perfecto debe notificarse tal aceptación al donante en forma judicial; este requisito es indispensable para poder inscribir el contrato. Sin embargo se aceptará la notificación de la aceptación de la donación en acto posterior, hecha por notario sin designación judicial, únicamente cuando el donante haya comparecido personalmente a la diligencia de notificación y firmado el acta respectiva; también el donante podrá darse por notificado en escritura pública o en documento que llene los requisitos correspondientes, si fue otorgado en el extranjero.

- La donación que se haga a los menores de edad, a los incapaces o ausentes requiere la aceptación de los representantes legales de éstos, pero cuando se trate de donaciones condicionales y onerosas, deberá preceder autorización judicial. En la donación a título gratuito no hay obligación de declarar que el bien objeto de la misma se encuentra libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones.

- La revocación de la donación por causa de ingratitud debe ser notificada judicialmente. La inexistencia de oposición a la revocación, para efectos de su registro, debe acreditarse con certificación extendida por el juzgado correspondiente que haga constar los hechos en la notificación y del transcurso del plazo determinado por la ley sin que se haya producido. Artículos 1857, 1859, 1861, 1869, 1870 y 1871 del Código Civil; 33 y 67 numeral 4 del Código Procesal Civil y Mercantil.

22. Gestión de negocios

Según Alicia Oviedo Bustos, la gestión de negocios nace, en materia procesal, para representar al ausente citado a juicio. Posteriormente se amplía su contenido a los bienes y actuaciones patrimoniales, para culminar en la intervención voluntaria, sin mandato, ni representación legal en el patrimonio de otro. “La negotiorum gestio romana constituye un cuasicontrato definido como aquel en que una persona toma por sí misma,

a su cargo, el cuidado o dirección de los negocios de un ausente, sin haber recibido poderes de él, e incluso sin su conocimiento; lo cual lo obliga a dar cuenta de su administración, pero con derecho a exigir los gastos legítimos realizados.”³⁹

Para Cabanellas “la exposición de motivos del Código Civil Guatemalteco establece respecto de la gestión de negocios lo siguiente: La gestión de negocios se realiza sobre cosas o negocios abandonados, en la mayoría de los casos, involuntariamente. Ha sido frecuente, que una persona se vea obligada a abandonar el país en forma violenta, sin tener oportunidad para otorgar poder, y en tales circunstancias, un pariente, un amigo o un empleado conocedor de sus negocios, se hace cargo de éstos, para salvarlos del abandono y administrarlos en provecho exclusivo del dueño.”⁴⁰ Siendo el motivo de la gestión la ausencia del propietario y la falta de apoderado, es natural que la gestión termine inmediatamente que aquél aparezca o que, designado un representante, se apersone en los negocios.

Exposición de motivos del Código Civil, Decreto Ley No. 106 y sus reformas.

1. El gestor de negocios será permitido:

- En las compraventas de bienes al contado y en las donaciones puras, simples y a título gratuito.
- En la constitución de servidumbres activas, gratuitas sin condiciones, que beneficien y no signifiquen carga alguna para el inmueble. Artículo 1605 del Código Civil
- En los casos que la interesada sea una sociedad mercantil en formación, de conformidad con lo establecido por el Artículo 18 del Código de Comercio.

³⁹ Alicia M. Oviedo Bustos. **Gestión de Negocios** Instituto de Investigación Jurídica de la UNAM, México D.F.

⁴⁰ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág. 40

- No se aceptará el gestor de negocios:
 - Cuando el propietario, titular del derecho o interesado sea menor de edad o incapaz, o se trate de una fundación, asociación, patronato o cualquier otra persona jurídica.
2. Si el acto o contrato versa sobre la constitución, aceptación o modificación de gravámenes, usufructos, hipotecas, prendas, limitaciones, cargas, servidumbres pasivas, así como de cualquier derecho real que recaiga y afecte los bienes del propietario o titular del derecho.
- En los casos que el acto o contrato contenga disposición de bienes del propietario, otorgamiento de cartas de pago o liberación o reducción de gravámenes, cargas, limitaciones, garantías o de cualquier otro derecho real.
 - Si lo que pretende es reducir la responsabilidad del deudor o la renuncia de derechos del propietario.
 - En caso que la finalidad de la escritura sea aclarar, modificar, ampliar o rectificar datos personales del propietario o cuestiones relacionadas con el objeto del acto o contrato original otorgado por el propietario o titular del derecho.
 - En las donaciones remuneratorias, condicionales u onerosas.
 - En las adquisiciones de bienes o derechos a plazos.
 - Si la escritura se refiere a negocios en los que, para su celebración por medio de mandatario, la ley requiere el otorgamiento de facultad o poder especial.

23. Individualización del precio o valor de cada finca en contratos de compraventa, donación entre vivos, aportación de bienes y fideicomisos

Valor. Tasación patrimonial de los bienes o precio de los mismos, según la cambiante Intervención de lo intrínseco, lo afectivo, la oportunidad, la urgencia del que enajena o la necesidad del que adquiere.

En cuanto lo jurídico estricto pueda separarse de lo material o económico, y más aun tratándose del valor de las cosas, se produce ese fenómeno registrado por Kleinwächter: Según Cabanellas “El precio y el valor son una misma cosa en un caso determinado” y determinados son los casos en que cada vez han de resolver sobre el valor los interesados, contratantes o partes y en que los tribunales han de fallar acerca del mismo para tasaciones y responsabilidades.”⁴¹

Cuando en un contrato se enajenen dos o más bienes, se recomienda individualizar el precio o valor de cada uno de ellos porque:

- Facilitará la operación de los bienes objeto del contrato, si hubiere impedimento para hacer la inscripción en alguno de ellos.
- Dará claridad a las inscripciones en cuanto al valor propio de cada bien.
- Evitará dificultades en la operación de los avisos de traspaso en los catastros fiscales (DICABI) y municipales. Artículos 38 del Código de Notariado y 35 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

24. Escrituras autorizadas con la antefirma por mí y ante mí

El principio de rogación notarial contenido en el Artículo 1 del Código de Notariado establece que el notario puede actuar solamente a requerimiento de parte o por

⁴¹ Diccionario Enciclopédico, Ob. Cit; Pág, 40

disposición de la ley, contrario sensu no puede actuar de oficio. En concurrencia a este principio se acepta la denominada “autodeterminación” que resulta cuando el notario es el propio otorgante y notario autorizante, es decir las fases de la función notarial se fusionan. Los casos de “autodeterminación” están reguladas en la ley en forma taxativa, fuera de esos casos el notario debe ser requerido. Con la antefirma “por mí y ante mí” el notario puede autorizar:

1. Ampliaciones o aclaraciones de instrumentos públicos que no afecten el fondo del acto o contrato que se refieran a:

- Otros datos personales de los comparecientes, distintos de sus nombres y apellidos.
- La indicación de haber tenido a la vista el título de propiedad del bien objeto del contrato o de los documentos acreditativos de representación.
- Nombres y apellidos de los otorgantes, siempre y cuando no sea en la comparecencia, en el otorgamiento o en la aceptación. Según el Artículo 77 del Código de Notariado
- La identificación del bien registrado cuando únicamente se refiera a errores u omisiones en el folio.

2. Cartas de pago, cuando el acreedor sea el propio notario autorizante. Excepciones:

Será necesaria la comparecencia de todos los otorgantes que hayan intervenido, entre otros casos, cuando la ampliación o aclaración se refiera a:

- Nombres y apellidos de los otorgantes o razón o denominación social.
- Precio o valor.

- Declaración de gravámenes o limitaciones que afecten a los otorgantes.
- Identificación de los bienes registrados, excepto del folio.
- Medidas superficiales, lineales, azimuts o rumbos.
- Fecha del instrumento público. Artículo 77 del Código de Notariado

25. Declaración sobre gravámenes o limitaciones

Gravamen. Derecho real o carga que se impone sobre un inmueble o caudal. Como gravámenes pueden citarse principalmente los censos, hipotecas, prendas y servidumbres. En lo registral, los derechos reales limitados, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. “En derecho común, gravamen es un derecho real, distinto de la propiedad, principal o accesorio, que sirve para aprovechar las cosas como cauciones o cautelas o para gozarlas (v. Gr., Gravamen hipotecario, gravamen prendario, etc).”⁴²

Limitaciones del dominio. Restricciones de índole legal que se oponen al carácter absoluto de la propiedad como derecho, concebida, hasta la formación de un criterio social, cual omnímoda facultad de uso y abuso.

Limitación. Constituyen disposiciones de la Administración Pública, que tienden a lograr una concordancia o armonía entre los derechos de propiedad de los administrados y los intereses públicos que aquella debe satisfacer. Esto se obtiene limitando la amplitud del derecho de propiedad de los particulares, que sufre entonces una reducción en su carácter absoluto. A raíz de las restricciones el derecho del administrado se constriñe o reduce en su amplitud: el administrado sólo podrá ejercer su derecho de propiedad en

⁴² Diccionario Jurídico. www.lexenesis.com (13-03-2008), Ed. Heliasta, España

forma compatible con la restricción establecida por la administración pública. La restricción señala, así, el marco dentro del cual el particular podrá ejercer su derecho.

La declaración a que se refiere el Artículo 30 del Código de Notariado deberá hacerse constar en los instrumentos públicos, siempre y cuando afecte a los otorgantes, entre otros, en los actos o contratos siguientes:

- Compraventas.
- Donaciones entre vivos onerosas o remuneratorias.
- Permutas.
- Obligaciones con garantía real.
- Aportación de bienes.
- Fideicomisos.
- Constitución de servidumbres.
- Liquidación de patrimonio conyugal.
- División de la cosa común.
- Declaración jurada para inscribir bienes muebles y unidades económicas.
- Cartas de pago (la declaración debe hacerse sobre el crédito que se cancela y no respecto del bien que se libera).
- Arrendamientos.
- Constitución de usufructo.
- Rescisión de contratos.
- La declaración no será necesaria en las desmembraciones a favor de sí mismo en la unificación de fincas cuando éstas pertenezcan a un solo propietario.

26. Solicitudes

El principio de rogación o de instancia, como también se le conoce, significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. El registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extrarregistral por el solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar. “Las solicitudes que se efectúen al registro general de la propiedad con la finalidad de

obtener una operación, anotación o cancelación, deberán presentarse en cualquiera de las formas siguientes:

Solicitud escrita del interesado con firma legalizada o solicitud firmada y sellada por abogado, a ruego y por encargo del interesado.

Para los autores Raúl García Coni y Ángel A. Frontini, Cuando a la solicitud deba acompañarse certificación extendida por registro público o autoridad competente, ésta deberá presentarse en original.”⁴³

Las personas jurídicas que hayan modificado su denominación o razón social, deberán adjuntar a la solicitud certificación de dicha modificación extendida por la autoridad competente, a los efectos de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones registrales correspondientes. Artículo 1127 del Código Civil y 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

27. Prohibiciones y correcciones en el instrumento público

Correcciones: Los Instrumentos públicos pueden corregirse: antes de ser otorgados (firmados por los otorgantes) y autorizados (firmados por el notario) a través de entrerrenglonaduras (entrelineas), adiciones, testados, o fuera de margen del papel sellado especial para protocolos; y después solamente mediante la autorización de escritura pública complementaria o secundaria, teniendo éstas la función de: ampliaciones: para agregar, aclaraciones: para explicar, modificaciones: para cambiar, rectificación: para corregir. Prohibiciones: Son las disposiciones imperativas establecidas en las leyes que tienen por objeto mantener la certeza y claridad en el contenido del instrumento público y con el fin de evitar falsedades y alteraciones en las que el notario puede incurrir en responsabilidades de orden civil, penal, administrativo o disciplinario, deberá evitarlas.

⁴³ Derecho Registral Aplicado. Ob. Cit; Pág. 58

a. En los documentos notariales es prohibido:

- Enmendar palabras.
- Usar abreviaturas.
- Escribir fuera de los márgenes.
- Utilizar cifras para expresar fechas, números o cantidades.
- Dejar espacios en blanco que permitan intercalaciones.
- Utilizar siglas en lugar del nombre completo para identificar a una entidad en la comparecencia. No obstante, después de la correspondiente identificación en el texto del instrumento se les podrá mencionar por medio de sus acrónimos o por denominaciones que representen el rol o la naturaleza de su intervención en el acto o contrato. (Por ejemplo, “FEGUA”, “el Banco”, “el vendedor”, “la parte deudora”, “el usufructuario”, “el donante”, etc.).

b. Las adiciones, entrerrenglonaduras y testados deben salvarse al final del documento, antes de ser firmado, pues de lo contrario no serán válidos. Artículo 14 y 13 del Código de Notariado.

28. Autorización municipal

“Urbanizar: Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios. Desmembrar: Dividir, separar algo.”⁴⁴

Según Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Diccionario de la Real Academia Española

Lotificar: Preparar un terreno, urbanizarlo y dividirlo en lotes para construir casas. Con autorización municipal para desmembrar en todos los casos, salvo que:

⁴⁴ Diccionario Océano, Ob. Cit; Pág. 39

- Se trate de desmembraciones a favor de sí mismo, siempre que de la finca matriz (sea rústica o urbana) no se hayan formado, con anterioridad, más de 5 fincas con apertura de nuevas calles;
- Si la municipalidad correspondiente no resolvió, dentro del término de treinta días de presentada la solicitud de licencia para desmembrar, en cuyo caso el notario deberá dar fe, en la razón del testimonio, si no lo hubiese hecho en el instrumento público, de que tal autorización fue solicitada y que, transcurrido el término, la autoridad municipal omitió pronunciamiento expreso aprobando o denegando la autorización. Conforme el Código Municipal, cuando se trate de la formación de una lotificación no aplica la excepción.

La autorización Municipal podrá acreditarse en cualquiera de las siguientes formas:

- Acompañando el original de la autorización municipal.
- Acompañando copia de la autorización municipal.
- Transcribiendo la autorización municipal dentro de la escritura pública es correspondiente, dando fe el notario que es transcripción literal de la misma y dando fe de tenerla a la vista. Artículo 142, 147 y 148 del Código Municipal. Artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismo. Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Los criterios registrales o guías de calificación registral y la ley vigente.

De conformidad con la descripción de las guías de calificación registral anterior, se puede determinar que efectivamente, las mismas tienen su fundamento en normas vigentes, como el Código Civil, Código de Notariado y otras leyes específicas para determinados asuntos, es por ello, que no se puede establecer que las mismas específicamente se encuentran fuera de la ley, porque eso no es así,

El problema que a juicio de quien escribe se observa es: Por un lado el hecho de que los notarios que mayormente han mostrado oposición son los que han tenido una trayectoria jurídica en este quehacer, y que estaban acostumbrados a formas determinadas en la presentación de los documentos, y que estas formas no revestían mayores formalidades porque efectivamente la ley no lo dispone así.

Por otro lado, el hecho de que estas guías de calificación registral, se complementan entre lo que la ley prevé tal como se describió anteriormente, y con la posición de los funcionarios o autoridades del registro, además, toman como base los problemas que se han suscitado y que evidencian que el registro es falible, por cuanto han existido una serie de actos de corrupción, que precisamente los mismos funcionarios o empleados del registro por no decir, los mismos operadores registrales, han provocado.

Adicionalmente, se puede determinar que estos intentos de establecer una forma determinada en la presentación de los documentos por parte de los usuarios, dentro de ellos, son la gran mayoría los notarios, tuvieron sus inicios de forma indebida si se considera el hecho de que anterior a este compendio de guías que le han denominado de calificación registral, existían los criterios registrales, que fueron puestos de forma indebida, diría quien escribe, respecto a no tomar en consideración la opinión de los notarios, y que denominaron inicialmente criterios registrales, que fueron impuestos y que tuvieron que acatar los mismos notarios y población usuaria en general, sin embargo, previendo esa circunstancia de poco apoyo que se observó, es que en la actualidad, con el reglamento que se creó por parte del Ministerio de Gobernación y que fue descrito en el primer capítulo de este trabajo.

A juicio de quien escribe, sirvió de trampolín o de herramienta para las autoridades del registro para crear la comisión nacional registral, que efectivamente, dentro de todo el quehacer que se le impuso conforme sus fines, está la redacción y adecuación de las guías de calificación registral, y es aquí en donde las autoridades del registro quisieron tener un mayor apoyo, para que los notarios no mostraran totalmente oposición a ese cambio que se hizo de criterios a guías cuando hacen que esta comisión este conformada por notarios, precisamente designados por el colegio de abogados y

notarios y por el Instituto de Derecho Notarial, que han sido de reconocido prestigio a nivel del gremio en Guatemala.

Sin embargo, a juicio de quien escribe, las guías de calificación registral, no son mas que los criterios registrales que han implementado en el registro, y que tienen a pesar de existir renuencia por parte de la mayoría del gremio de los notarios en ejercicio, gozan de fundamento legal, por un lado, y de criterios precisamente de las autoridades del registro para “el buen funcionamiento de la institución” por otro lado, y que este terreno es el que resulta ser escabroso, por cuanto, si los notarios en ejercicio no desean dar cumplimiento a un criterio que no tenga su fundamento legal, estarían en problemas las autoridades del Registro General de la Propiedad.

Además, que se debería tomar en cuenta la opinión de notarios, para facilitar el registro de los documentos y así ser más rápida la inscripción de los mismos, ya que al no llenar un requisito se estaría atrasando todo el trabajo, lo cual viene a ser perjudicial en el ejercicio notarial

CAPÍTULO IV.

4. Repercusiones de los criterios registrales o guías de calificación registral en el quehacer del notario

4.1. Aspectos considerativos

A juicio de quien escribe, los denominados criterios registrales o guías de calificación registral, afectan más directamente a los notarios en ejercicio, y es aquí en donde debe tomarse en consideración el presente estudio, para determinar si las mismas gozan de legitimidad, contribuyen en el quehacer del notario, o más bien producen problemas y por lo tanto inconformidades en el gremio notarial.

A pesar de que como se evidencia, en el análisis de cada una de las guías de calificación registral, que se describieron en el capítulo anterior, tienen su fundamento, pero se encuentra corto, incompleto, por cuanto no precisa y es aquí en donde efectivamente se ve la problemática que atraviesan los notarios, en cuanto a que en el que hacer de la institución, involucran otros aspectos para comodidad de los operadores registrales y demás personal, que hacen incurrir a los notarios en realizar más actos de los que realmente toda su vida han realizado, y citando un ejemplo de ello, es el hecho de que ante el notario llegan dos personas a suscribir un contrato de compraventa de bien inmueble, la ley no establece que el notario tenga que fotocopiar las cédulas de vecindad de los otorgantes y verificar si las mismas son auténticas, y esas fotocopias adjuntarlas al testimonio del que faccionó, si ante el notario, que tiene fé pública se presentan dos personas a suscribir un contrato de compraventa y presentan ante él las cédulas de vecindad que los identifican, no tiene porque estar realizando otra labor que no le corresponde.

Por otro lado, los denominados criterios registrales o guías de calificación registral, que han sido instituidos por el Registro General de la Propiedad, sea como sea, son criterios acomodados, que los mismos funcionarios y empleados de esta institución toman en cuenta para mejorar su labor, y que de alguna manera, por no estar legalmente

establecidos, pueden o no acatarse, el problema radica en que las actuales autoridades, si el notario no cumple con estos criterios registrales, no le reciben su documento sino cumple con estos criterios, a pesar de que se encuentre en contra de lo establecido por la ley, esto es temporal, porque puede que entre otra autoridad y cambie estos criterios registrales, tan sencillo como eso, porque violan el principio de legalidad.

4.2. Las funciones del notario

Respecto al derecho notarial y el derecho registral que resulta innegable su íntima relación, se establece para Oscar A. Salas, “derecho notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y de normas jurídicas que, regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento publico.”⁴⁵

Se puede establecer que la función notarial, se realiza en la calidad de profesional del dador de la fe pública, plasmada en los instrumentos que se patentizan también en el caso de la inscripción registral, que conlleva el pilar de la seguridad jurídica en una sociedad, la función notarial definida conforme el primer congreso de la unión, tiene como primer aspecto recibir e interpretar la voluntad de las partes, para asegurarse de que el negocio que por medio del instrumento se formalice, corresponda o concuerda con la verdadera voluntad e intención de los otorgantes. Según J. Castan Tobeñas, “El notario tiene como uno de sus oficios, el de ser consejero, asesor jurídico, o avenidor de quienes requieren su asistencia. Es, en efecto, misión suya la de instruir, con su autoridad de jurisconsulto, a los interesados sobre las posibilidades legales, requisitos y consecuencias de la relación que quieren establecer.”⁴⁶

Para Oscar A. Salas Como se concibe en dicho congreso, el segundo aspecto de la función notarial es la de dar “forma legal a la voluntad de sus clientes. Esta segunda fase moldeadora o formativa y legitimadora se puede desdoblar a su vez en varias etapas. Primero el notario debe calificar la naturaleza jurídica del acto o negocio que se

⁴⁵ Salas, Oscar A. **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**. Ed. Costa Rica, pág. 15

⁴⁶ Castan Tobeñas, J. **Función Notarial y Elaboración Notarial del Derecho**. Reus 1946, Córdova Argentina, Pág. 49

pretende realizar, pues es frecuente que los interesados lo designen impropriadamente con un nombre que no corresponde a su verdadera naturaleza. Después, examinar la legalidad del acto o negocio, para decidir si admite o rechaza su legitimación. Seguidamente, expresara la voluntad de sus clientes con sus propias palabras, pero reflejándola con toda fidelidad, eliminando lo superfluo o intrascendente y las estipulaciones que se limiten a reproducir lo dispuesto claramente en las leyes. Finalmente, siguiendo la definición antes aludida, viene la fase autenticadora en que el notario debe impartir fe pública a los hechos o actos jurídicos ocurridos en su presencia. La función autenticadora sobre todo en cuanto se exterioriza en las actas notariales, puede recaer sobre toda clase de hechos. Dentro de la función notarial esta incluida la facultad de autenticar mediante acta, hechos de orden político (elecciones) o administrativos (subastas, actos públicos, presentación de documentos, etc.).”⁴⁷

4.3. Los principios que rige la actividad notarial

Quien realiza la actividad notarial es el notario. Definiéndolo como el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, y respecto a la fe pública notarial según Lora Tamayo Isidoro la define como “la de dar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes. El notario para autorizar y redactar el instrumento ha de respetar y hacer que se respete la legalidad vigente en su integridad.”⁴⁸

La función del notario en la modernidad es esencial, para la autenticidad de actos o contratos, negocios jurídicos que conllevan implícitamente que esa autenticidad se encuentre ligada a la inscripción de esos actos o contratos. Aunque debe reconocerse que la actividad notarial ha variado radicalmente entre una época y otra. En estos tiempos acontece que el notario cumple esencialmente una función asesora y se produce esta función en el caso de que dicho profesional en cumplimiento de esta

⁴⁷ **Derecho Notarial de Centroamérica y panamá.** Ob. Cit; Pág. 84

⁴⁸ Lora Tamayo, Isidoro. **Los Principios Hipotecarios de rogación, legalidad, propiedad y tracto.** revista del Registro

función, aplica directamente la ley, y que a través de las pretensiones, los hechos, y la ley, le da forma documental o instrumental a los mismos, que puede ser una escritura pública, o bien acta notarial.

Para poder darle forma al instrumento público, el notario debe considerar varios aspectos:

- En el caso de las partes que intervienen, debe calificar la capacidad de éstas, las calidades en que actúan. En el caso del objeto del instrumento público, éste debe ser lícito, posible, determinable, para que pueda gozar de la validez jurídica y efectos dentro del mundo de lo jurídico.
- Que debe cumplir en la forma de los requisitos legales, como resulta en el caso de la constitución de sociedad, en los testamentos, etc., que deben cumplirse los requisitos establecidos en el Código de Notariado y en el Código Civil.

4.4. Los criterios o guías registrales y la fe pública notarial

La fe pública notarial es la investidura que el Estado le otorga al notario para que en su función haga constar actos y contratos y que muchos de éstos son inscribibles o registrables. Dentro de éste quehacer juega una importante función notarial, dentro de la fe pública que tiene la seguridad jurídica, que conlleva la certeza, la garantía para el usuario de la función que ejerce el notario, en la pretensión de éste, para hacer constar actos y contratos, y que esa seguridad o certeza jurídica, se ve fortalecida por medio de la inscripción registral, independientemente de que clase de registro se refiera.

Siendo que todos los actos o contratos que suscriban las personas, para éstas son de trascendencia, sucede que en el caso de la actividad notarial, puede citarse como ejemplo lo que sucede en el caso de los bienes inmuebles, en cuanto a la actividad del notario que conlleva la asesoría y concluye con la creación del instrumento público, y ese instrumento para gozar de plena validez, necesita, estar inscrito en el Registro General de la Propiedad.

Dentro de la calificación que debe hacer el registrador de los instrumentos públicos, que pueden provenir de escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos, se encuentra el hecho de que es objeto de inscripción los testimonios, y que esa calificación conlleva únicamente a establecer si se suspende o deniega el asiento solicitado, por contener errores de forma. Dentro de las formas intrínsecas o extrínsecas que conllevan esa calificación registral, se presenta el hecho de controlar la legalidad en los casos que la ley determina la forma de los instrumentos, se encuentran el objeto del instrumento, la capacidad de los otorgantes, etc. Respecto a la calificación conlleva también establecer la distinción que ofrece la calificación notarial y registral. Tanto los notarios como en el caso de los registradores, tienen su función especial de calificación, en el caso del instrumento público. La calificación notarial es más compleja, toda vez, que su función calificadora debe prevalecer desde el inicio de su actividad, hasta el hecho de la extensión de los testimonios por las diversas formas que regula la ley.

El Principio de seguridad jurídica Según José Ángel Martínez Sanchiz “exige fijeza y determinación de la relación jurídico-real, lo que nos lleva a la determinación de los principios que Díez Picazo denomina orden publico inmobiliario.”⁴⁹

En resumen se puede indicar que todo instrumento público que se encuentra en el registro notarial, como es el caso del protocolo, respecto a los instrumentos que están registrados en su original, pueden ser reproducidos a través de las fotocopias, así también, por medio de certificaciones. El Artículo 8. del Código de Notariado de Guatemala, establece que “El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolización, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley”.

Existe a juicio de la autora, incertidumbre jurídica al extender certificaciones, toda vez, que en el medio guatemalteco, representa en muchos casos, que en la transcripción del documento o instrumento, pueda incurrirse en error por parte del notario, aunado ello a

⁴⁹ Martínez Sanchiz, José Ángel. **Derechos Reales atípicos**. Revista del Registro General de la Propiedad. 1999

que la ley guatemalteca en la materia no regula la forma en que deban hacerse esas transcripciones, que se rigen a través de las certificaciones, y que básicamente se cumple para su funcionamiento con las normas generales que regulan lo relativo a las certificaciones.

A juicio de la autora, deberá establecerse una ley que regule específicamente las formas externas como internas que deben cumplir este tipo de transcripciones, cuando así se hacen pese a que como lógicamente puede suponerse, en el caso de Guatemala, y debido a la modernidad y la implantación de tecnología, como sucede en el caso de las fotocopias, resulta tener mayor facilidad la compulsión de los testimonios a través de fotocopias, no solo ofrece mayor facilidad para el notario, sino también para el registro y principalmente para el usuario, que debido a la cultura y educación jurídica que se tiene, el usuario tiene la necesidad, en muchos casos, de tener a la vista la fotocopia de la escritura matriz, lo anterior, inclusive, también para los operadores de los registros, porque por el volumen de trabajo y la acumulación de usuarios, es mas fácil a dichos operadores, identificar con mayor facilidad las fotocopias y no las transcripciones a través de certificaciones.

Lo anterior, amerita que de acuerdo a este breve esbozo de lo que es la actividad notarial y sus repercusiones en la inscripción registral, su importancia y estudio, adecuando a la realidad jurídica guatemalteca, la ley, específicamente en el tema de las certificaciones y/o transcripciones de los instrumentos públicos, como una forma de reproducirlos, que conlleve en el caso del notario, el deber de cumplir determinados requisitos, como se encuentra regulado en otras leyes, para mayor facilidad no solo en brindarle seguridad y certeza jurídica al notario, sino también al usuario y al registrador, al hacer constar fácil y comprensiblemente los hechos que así los regula la ley.

La Ley Orgánica de Notariado de Costa Rica, por ejemplo, respecto a las certificaciones y testimonios, claramente establece la normativa que regula la forma en que el notario debe realizarlos, conlleva tener un registro de las certificaciones que expide. En dichas certificaciones, también, debe hacerse acompañar de dos testigos que den fe de haber sido transcrito literalmente, el instrumento público, etc.

4.5. Los criterios registrales y su grado de efectividad, legitimidad y aceptación en el gremio de notarios

Por experiencia de quien escribe, se han tomado en consideración los diversos criterios emanados por notarios respecto a los problemas que presentan tanto los criterios registrales, como les denominaban antes, y que ahora se les llama, guías de calificación registral, aunque es evidente de que existe una diferencia entre los criterios registrales, que se establecían por parte de las autoridades del Registro General de la Propiedad a través de circulares.

Se ha creado una Comisión Nacional Registral que entre sus integrantes, también lo constituyen miembros del Colegio de Abogados y Notarios y miembros del Instituto de Derecho Notarial, pretenden las autoridades del registro darle mayor legitimidad y que haya aceptación por parte del gremio de los notarios.

Sin embargo, y en vista de lo anterior, el sentir del gremio de notarios es el mismo, y esto se evidencia con los resultados del trabajo de campo que más adelante se presentan.

Adicionalmente, estas Guías de Calificación Registral, que si bien no se encuentran enmarcadas dentro de la ley en su totalidad, porque entre mezclan criterios de las autoridades que hacen más viable la función de éstos en las operaciones registrales, y conjugándolo con las normas del Código Civil, Código de Notariado y otras leyes específicas especialmente, hacen que a través de la adquisición de estas guías, los notarios, precisamente en su quehacer las tengan como un compendio, y que de alguna manera, ayuda a que los mismos no se encuentren con la problemática, como sucedía anteriormente a través de las circulares, que emanaban de los operadores y que estos les hacían ver a los notarios de las mismas, encontrándose los notarios con el problema, que no les recibían sus documentos hasta que no completaran detalles o documentos adicionales que nunca antes se los habían solicitado y que incurrían también en atrasos para éstos y consecuentemente para los usuarios y clientes del notario.

Los procedimientos internos que tengan los operadores registrales, son precisamente internos, y ante eso, el notario no tiene mayor intervención, y por lo tanto, era contraproducente el hecho de que existieran criterios registrales plasmados en circulares internas que se dirigían entre las autoridades y el personal, ahora bien, al darse cuenta de esta situación las autoridades del registro, trataron de enmendar estos graves errores, y crean por medio de un Acuerdo del Ministerio de Gobernación, la comisión nacional registral, que precisamente quien preside es la registradora general de la propiedad, y pretenden para acallar las voces de los notarios inconformes, cuando hacen comparecer en dicho acuerdo, como integrantes de esta comisión a miembros titulares y suplentes del Colegio de Abogados y Notarios y del Instituto de Derecho Registral, como para decir, que cualquier cosa que no les parezca tienen que hacerlo ver, a la Comisión, y por ende al Colegio de Abogados y Notarios y al Instituto de Derecho Notarial, y que si estas entidades han participado de la elaboración de las guías de calificación registral, tienen que gozar de legitimidad, a pesar de que solo se debió a un cambio de nombre de criterios registrales a guías de calificación registral.

A pesar de lo anterior, es evidente de que estas guías de calificación registral, que se encuentran en un documento, por no tener el fundamento completo de legalidad, pueden ser desestimadas por otras autoridades que lleguen a dirigir el Registro General de la Propiedad.

Además, la función del notario en la modernidad es esencial, para la autenticidad de actos o contratos, y negocios jurídicos que conllevan implícitamente, que esa autenticidad se encuentre ligada a la inscripción de esos actos o contratos. Aunque debe reconocerse que la actividad notarial ha variado radicalmente entre una época y otra.

En estos tiempos acontece que el notario cumple esencialmente una función asesora y se produce esta función, en el caso de que dicho profesional, en cumplimiento de esta función, aplica directamente la ley, y que a través de las pretensiones, los hechos, le da

forma documental o instrumental a los mismos, que puede ser una escritura pública, o bien acta notarial.

Para darle forma al instrumento público, el notario debe considerar varios aspectos:

- En el caso de las partes que intervienen, debe calificar la capacidad de éstas, y las calidades en que actúan.
- En el caso del objeto del instrumento público, éste debe ser lícito, posible, determinable, para que pueda gozar de la validez jurídica y efectos dentro del mundo de lo jurídico.
- Que debe cumplir en la forma de los requisitos legales, como resulta en el caso de la constitución de sociedad, en los testamentos, etc., que deben cumplirse los requisitos establecidos en el Código de Notariado y Código Civil.

4.6. Presentación y análisis del trabajo de campo

4.6.1. Entrevistas a notarios y funcionarios del Registro General de la Propiedad

El trabajo de campo consistió en un cuestionario, que se dirigieron a notarios en ejercicio y a profesionales del derecho en general, siendo imposible poder entrevistar a funcionarios del Registro General de la Propiedad, por cuanto algunos manifestaron que no tenían autorización para informar nada sobre las formas o procedimientos que emplean y mucho menos respecto a las normas contenidas en las guías de calificación registral, y quien escribe, pudo notar que las guías de calificación registral, son tomadas por los empleados de esta institución como normas de aplicación obligatoria no solo para ellos, sino también para el público en general, específicamente para los notarios.

Por lo anterior, a continuación se presentan los resultados del trabajo de campo.

Cuadro No. 1

Pregunta: ¿Tiene conocimiento de los denominados criterios registrales?

Respuesta	Cantidad
Si	20
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero año 2008.

Cuadro No. 2

Pregunta: ¿Tiene conocimiento de las denominadas guías de calificación registral?

Respuesta	Cantidad
Si	20
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 3

Pregunta: ¿Considera que los criterios registrales son lo mismo que las guías de calificación registral?

Respuesta	Cantidad
Si	20
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 4

Pregunta: ¿Le ha afectado en su quehacer como notario los criterios registrales o las guías de calificación registral?

Respuesta	Cantidad
Si	15
No contesto	05
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 5

Pregunta: ¿Considera que las guías de calificación registral o los criterios registrales son de carácter temporal?

Respuesta	Cantidad
Si	10
No	05
No contesto	05
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 6

Pregunta: ¿Ha utilizado las guías de calificación registral?

Respuesta	Cantidad
Si	20
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 7

Pregunta: ¿Considera que los criterios o guías registrales gozan de legitimidad en el gremio de los notarios según su criterio?

Respuesta	Cantidad
Si	05
No	10
No contesto	05
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 8

Pregunta: ¿Cree usted que las guías de calificación registral, se encuentra basadas en la ley?

Respuesta	Cantidad
Si	05
No	15
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 9

Pregunta: ¿Considera que el hecho que las guías de calificación registral sean emanadas de la comisión nacional registral, gozan de legitimidad?

Respuesta	Cantidad
Si	10
No	00
No contesto	10
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 10

Pregunta: ¿ Considera que las guías de calificación registral contribuyen a mejorar la inscripción registral?

Respuesta	Cantidad
Si	15
No	00
No contesto	05
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 11

Pregunta: ¿Cree usted que son más legales las guías de calificación registral que nacen a través de un reglamento, que los criterios registrales que eran circulares internas de la institución del registro general de la propiedad?

Respuesta	Cantidad
Si	20
No	00
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

Cuadro No. 12

Pregunta: ¿Considera que las guías de calificación registral deben regir el quehacer del notario?

Respuesta	Cantidad
Si	05
No	15
Total:	20

Fuente: Investigación de campo, febrero 2008.

4.6.2. Propuesta de posibles soluciones

De conformidad con los resultados del trabajo de campo, es evidente de que aún con la creación de las guías de calificación registral, como le han denominado las autoridades del Registro General de la Propiedad a las formas que deben emplearse y acatarse, no solo por los operadores registrales, sino también por los notarios para que se proceda a la inscripción de determinado instrumento, que aún no gozan de simpatía en el gremio de los notarios, y quizás, porque han estimado que únicamente ha cambiado de nombre, de criterios a guías, y que aún así, siendo emanadas por un órgano legalmente establecido como es la comisión nacional registral, no gozan aún de legitimidad en el gremio de los notarios.

En la actividad de los notarios, concretamente y lo que se basa en ley, es como se reproducen los instrumentos públicos que crea y que son objeto de registro.

El instrumento público Según J. Girón “tiene uno y otro vocablos de distinto significado. El documento, según él no tiene forma alguna determinada, sus cláusulas son sencillas y redactadas sin sujeción a reglas ni ritualidades preestablecidas, mientras que los caracteres intrínsecos y extrínsecos del instrumento público obedecen constantemente a principio legales anteriores a su formación y su ausencia le haría perder su naturaleza especial. Y añade que el instrumento debe ser autorizado por notario hábil en el ejercicio de su profesión, no así el documento.”⁵⁰

Como se establecen sistemas que rige el derecho notarial, cabe mencionar que en el caso del sistema anglosajón, en la función notarial, este de conformidad con la ley debe hacer entrega a las partes, de los originales de los instrumentos públicos que suscriben, sin embargo, en el caso del sistema guatemalteco que forma parte del sistema latino, el Notario conserva en su protocolo el original del instrumento público y expide a los interesados los traslados del mismo, que sirve para probar el contenido de las reproducciones, que también se denominan traslados, Según Oscar A. Salas

⁵⁰ Girón J. **El notario práctico o tratado de la Notaria**, Tipografía Nacional de Guatemala 1,932 Pág.62

“la reproducción de un documento cualquiera, y equivale a copia. Sin embargo, en el derecho notarial ambas denominaciones, traslado y copia, suelen reservarse para designar la transcripción literal, total o parcial de un documento notarial protocolado. Es decir, así como los instrumentos públicos matrices, tienen por fin conservar en un registro que se denomina protocolo, del primero, o de documentos no notariales, reciben en la o copias son expedidas para que circulen en el tráfico jurídico.”⁵¹

Los testimonios, conocido también como primer testimonio según el orden en que se extiende, es la copia fiel de la escritura matriz, acta de protocolización y razón de legalización que expide al interesado, el notario que lo autorizó u otro que este expresamente facultado para ello, en el cual se cubre el impuesto del papel sellado y timbres fiscales, conforme el acto o contrato que contiene.

El Artículo 66 del Código de Notariado indica: “Testimonio es la copia fiel de la escritura matriz, de la razón de autentica o legalización, o del acta de protocolación, extendida en el papel sellado correspondiente, sellada y firmada por el notario autorizante o por el que deba substituirlo, de conformidad con la presente ley”. Y los testimonios especiales, que son copia fiel del instrumento público que expide el notario que lo elaboró con el propósito de dar cumplimiento con la ley, para que sea remitido al Archivo General de Protocolos.

También emana de su función notarial, la copia simple legalizada, que se diferencia del testimonio, porque tal como su nombre lo indica es una copia simple, que únicamente es legalizada por el notario sin necesidad de cubrir los impuestos que correspondan.

En cuanto a los testimonios parciales, este tipo de copias no se practica comúnmente en el caso de Guatemala, porque limita la autenticidad y puede conducir a que pueda incurrir en error el notario, al extender testimonios parciales. Para Oscar A. Salas “Los testimonios o copias deben ser una reproducción inicial del original, de tal suerte que correspondan íntegramente y al pie de la letra con el contenido de la matriz. No se admiten testimonios o copias en relación. No obstante todos los países del istmo a

⁵¹ Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Ob. Cit. Pág. 84

excepción de Nicaragua, permiten expresamente y bajo ciertas condiciones o lo hacen implícitamente al no prohibirlo como sucede en el caso de Costa Rica, Guatemala y Panamá, la expedición de testimonios o copias parciales, algunas veces conocidas como testimonios en lo conducente.”⁵²

La copia constituye una forma de reproducir el instrumento público, que se refiere a la transcripción que se hace del original. Para J. Girón “Debe ser literal, dado que sustituye validamente para los efectos del tráfico jurídico, al documento notarial protocolado, haciendo más fácil el ejercicio de los derechos incorporados a dicho original. En los países del istmo que admiten la copia o testimonio parcial (Todos menos Nicaragua) el principio de literalidad, no se quiebra ya que la copia parcial se efectuará también literalmente. En cuanto a las firmas del original, dado que no es posible transcribirlas con todos sus rasgos caligráficos, ellas deberán ser reproducidas también de manera literal. Por ejemplo, si quien firma, escribe primero las iniciales de su nombre, luego su primer apellido y finalmente la inicial de su segundo apellido y se llama Luis Fernando Pérez Morales, la transcripción de la firma reproducirá. L.F. Pérez M.. Si en el protocolo (en los países donde se forma encuadernando las hojas sueltas en que se extienden las escrituras matrices) figura un plano añadido a la matriz, al testimonio debe acompañarse además de la copia del mismo una razón certificada, firmada y sellada por el notario en que se hará constar su autenticidad. Se entiende por tal la certificación establecida por el escribano autorizante de la copia o testimonio, haciendo constar que ella es traslado fiel de su matriz y demás, aquellas circunstancias que pudieran ser de interés para la ubicación del original, para la individualización de la misma copia en relación con los derechos que titula y para la debida interpretación de su eficacia en el comercio jurídico. Debe expresar el número de la escritura, los folios y el tomo del protocolo.”⁵³

Los testimonios, de conformidad con el Artículo 67 del Código de Notariado, indica que pueden extenderse:

⁵² Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá. Ob. Cit. Pág. 84

⁵³ Ibid.

- a) Mediante copias impresas en papel sellado que podrán completarse con escritura a maquina o manuscrita;
- b) Por medio de copias fotostáticas o fotográficas de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se completarán con una hoja de papel sellado, en la que se asentará la razón final y colocarán los timbres respectivos.

Dentro de la calificación que debe hacer el registrador de los instrumentos públicos, que pueden provenir de escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos, se encuentra el hecho de que es objeto de inscripción los testimonios, y que esa calificación conlleva únicamente a establecer si se suspende o deniega el asiento solicitado, por contener errores de forma. Dentro de las formas intrínsecas o extrínsecas que conllevan esa calificación registral, se presenta el hecho de controlar la legalidad en los casos que la ley determina la forma de los instrumentos, se encuentran el objeto del instrumento, la capacidad de los otorgantes, etc. Respecto a la calificación conlleva también establecer la distinción que ofrece la calificación notarial y registral. Tanto los notarios como en el caso de los registradores, tienen su función especial de calificación en el caso del instrumento publico. La calificación notarial es más compleja, toda vez, que su función calificadora debe prevalecer desde el inicio de su actividad, hasta el hecho de la extensión de los testimonios por las diversas formas que regula la ley.

En base a lo anterior, es evidente de que por un lado las autoridades del Registro tienen que emplear formas para inscribir los instrumentos públicos que crean los notarios dentro de su actividad o quehacer, sin embargo, esas formas, deben tener carácter interno, y no exteriorizarse, por cuanto, efectivamente los notarios al crear los instrumentos públicos y las formas de reproducirlos, evidentemente están cumpliendo con la ley, en todo caso, se tendría que reformar la misma ley, y no precisamente, a juicio de quien escribe, crearse mecanismos que deben ser internos propios de la institución, en donde automáticamente involucran la actividad notarial y por ende hacen que estos criterios o guías de calificación registral como les han denominado, no gocen de una completa legitimidad y legalidad.

La calificación registral le corresponde al Registro, existe también una calificación que hace el notario, pero no precisamente se circunscribe al quehacer del registrador y por eso, las calidades de ambos deben ser diferentes. Por otro lado, estas medidas han sido adoptadas por las autoridades del Registro, motivados entre otras cosas, por los actos de corrupción en que se han visto envueltos empleados y funcionarios, y por otro lado, la incompleta regulación que evidentemente motiva a que las autoridades del Registro creen quizás de forma indebida estas formas de regulación, y es allí en donde a juicio de quien escribe radica la inconformidad en la mayoría de los notarios en ejercicio, siendo necesario por consiguiente, que se regule a través del Congreso de la República, las normas necesarias para darle legitimidad a la función del Registro General de la Propiedad, precisamente en estos momentos en que se encuentra en un proceso de modernización.

Con las guías de calificación registral se perjudica el quehacer del notario, pues llevan más trámites de los necesarios, atrasando las inscripciones de los registros notariales al no acepta la fe pública del notario.

Es necesaria la modificación de la ley, que regula las formas de cumplir con la presentación de las transcripciones, para darle validez a las guías de calificación registral.

CONCLUSIONES

1. El derecho notarial tiene relación con el derecho registral, principalmente porque la actividad del notario, se concentra en la fe pública que ostenta y que se concretiza a través de la inscripción registral, lo cual brinda a la sociedad la seguridad jurídica que debe prevalecer en los actos y contratos de la vida cotidiana de los ciudadanos.
2. El principio de seguridad jurídica y fe publica, no solo se establece con la actividad que realiza el notario sino el registrador, y que tiene como origen la creación y conformación del instrumento publico.
3. Que muchas actividades que realiza el notario especialmente en la creación del instrumento público, tiene la obligación de extender testimonios, copias, etc., que por la naturaleza del objeto de dicho instrumento tiene que ser inscribible en el Registro General de la Propiedad.
4. El Registro General de la Propiedad, a través de su historia, ha experimentado formas de corrupción en donde se han visto envueltos, esencialmente los funcionarios y empleados públicos.
5. Con la era digital, la institución del Registro General de la Propiedad, ha propiciado los cambios tecnológicos necesarios, que han contribuido a mejorar su atención a los usuarios, dentro de ellos, los notarios.

RECOMENDACIONES

1. Que el Registro de la Propiedad capacite constantemente a los registradores, porque es necesarios que estos puedan unificar criterios en cuanto a la forma de registrar las escrituras y demás instrumentos públicos, para poder prestar un mejor servicio a los notarios y propietarios de los bienes.
2. Que los empleados receptores de los instrumentos públicos del Registro de la Propiedad Inmueble, verifiquen que los documentos que se están presentando, reúnan los requisitos establecidos, para que sean aceptados, porque esto económicamente ayuda al notario a no pagar los honorarios por rechazo de documento.
3. Que el Congreso de la República, reforme la ley, para que dentro de la misma adicione las guías de calificación registral, porque es necesario darle fuerza legal a las mismas.
4. Que el Registro General de la Propiedad de a conocer con claridad los requisitos que deben contener los documentos al inscribirse, para que el notario pueda extender testimonios, copias y demás instrumentos públicos con la seguridad de que no serán rechazados, porque es necesario que sean autorizados a corto plazo.
5. Que el Registro General de la Propiedad Inmueble, actualice las guías de calificación registral periódicamente, adaptándolas a la realidad para satisfacer la necesidad de los propietarios de bienes, así como para los notarios, porque son los que hacen mayor uso de los servicios que presta esta institución.

BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **La capacidad jurídica del notario en VI encuentro internacional del notariado americano.** Guatemala, 1971.

ALTERINI, Jorge. **La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extraregistral, y otros temas relacionados con la actividad notarial y registral.** Congreso Internacional de Derecho Registral, año 1981.

CASTAN TOBEÑAS, J. **Función notarial y elaboración notarial del derecho.** Ed. Reus, Madrid, 1965.

COUTURE, Eduardo. **Estudios de derecho procesal civil.** Ed. Ediar, Buenos Aires, 1949.

CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral.** Ed. Astrea, Buenos Aires, Argentina, 1994.

ESPIN CANOVAS, Diego, **Manual de Derecho Civil Español**, ed. 3ª. Ed. Familia Madril España, 1981.

GARCIA CONI, Raúl, y Ángel Fontini, **El Contencioso Registral**, Ed. Lexis, ed. 1994, Buenos Aires Argentina.

GARCIA CONI, Raúl y Ángel A. Fontini **Derecho Registral Aplicado**, Ed. Lexis, ed. 1994, Buenos Aires Argentina.

GARCÍA CUEVAS, Héctor. **Instrumentación y registración.** Revista Notarial, Guatemala, 1990.

GATTARI, Nicolas, **Manual de Derecho Notarial**, volumen 1. Ed. De Palma, Buenos Aires Argentina, ed. 1997.

GIRÓN, J. **El notario práctico o tratado de la Notaria**, Tipografía Nacional de Guatemala 1,932.

GONZALEZ, Manuel, **Sistemas, principios registrales y práctica forense**.

LORA TAMAYO, Isidoro, Doctor. **Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto**. Notario de Madrid, España, publicación del Registro General de la Propiedad, mayo 1998.

MARTÍNEZ SANCHIZ, José Ángel. **Derechos reales atípicos. reflexiones sobre el valor del título inscrito**. Notario de Madrid, España, publicación del Registro General de la Propiedad, mayo 1998.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala, 1991.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**. 2004.

NERI, Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1980.

OVIEDO BUSTOS, Alicia M. **Gestión de Negocios** Instituto de Investigación Jurídica de la UNAM, México D.F.

PUIG PEÑA, Federico, Compendio de Derecho Civil Guatemalteco, **Familia y Sucesión Voluntaria**.

ROCA SASTRE, **Introducción al Derecho Inmobiliario**, volumen 1.

SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y panamá**. Ed. Costa Rica, 1971.

“Derecho Registral”. www.monografías.com/trabajo22/derechoregistralshtml.
(10-03-08).

Registro General de la Propiedad, **“Historia del Registro de la Propiedad”**
www.registropropiedad.org.gt (18-03- 2008).

Registro General de la Propiedad, **“Publicación de las guías de calificación registral”**
www.registropropiedad.org.gt/ (14-03-08).

Registro General de la Propiedad, **“Reglamento del Registro General de la Propiedad.”** www.registropropiedad.org.gt/ (10-03-08).

RICARDO PAPAÑO, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon, **“Análisis del Marco Legal e Institucional de Guatemala”** adbocs.iabd.org/wsdocs/getdocument.aspx?Docnum
(13-03-2008).

ROMANO, Sergio **“Registro General de la Propiedad”**. www.Registropropiedad.org.gt/
(10-03-08). www.monografías.com/trabajos13/sistypri/sistypri.html. (08-03-08).

Legislación

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

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

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

Código de Notariado. Congreso de la República. Decreto número 314, 1946.

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

Ley del Registro Nacional de Ciudadanos. Congreso de la República. Decreto 90-05, 2005.

Guía de calificación registral. Registro de la Propiedad, 2007.