


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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man on horseback, holding a staff. Above him is a crown. To the left and right are other figures and symbols, including a lion and a castle. The text around the border of the seal reads "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CETERAS ORBIS CAROLINA".

**LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UNA CLAVE NOTARIAL PARA LA
RATIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS
PÚBLICAS QUE SE REMITEN PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD**

EDWIN DANIEL MEJÍA ORELLANA

Guatemala, octubre 2009.

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

**LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UNA CLAVE NOTARIAL PARA LA
RATIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS
PÚBLICAS QUE SE REMITEN PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por:

EDWIN DANIEL MEJÍA ORELLANA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre 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. Dimas Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Carlos Humberto de León Velazco
Vocal: Lic. Rodolfo Giovanni Celis
Secretario: Lic. Dixon Díaz Mendoza

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor René Granados
Vocal: Lic. Marcos Anibal Sánchez Mérida
Secretario: Lic. Rodolfo Giovanni Celis

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).



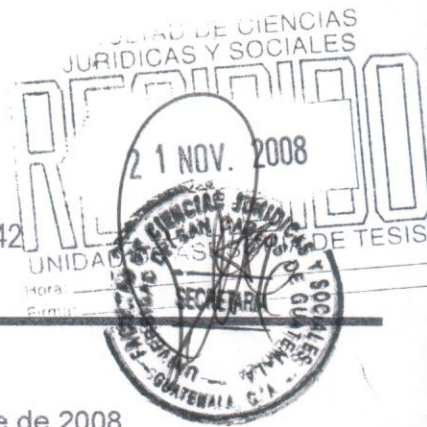
Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO

Abogado y Notario

Pos grado en Derecho Constitucional Comparado

5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242

Correo: ottovrderecho@yahoo.com



Guatemala, 20 de noviembre de 2008.

Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

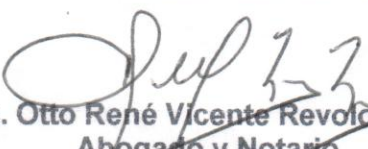
Distinguido Licenciado:

En atención al nombramiento como Asesor de Tesis, del Bachiller **EDWIN DANIEL MEJÍA ORELLANA**, me dirijo a usted, haciendo referencia a la misma, con el objeto de informar sobre mi labor y oportunamente emitir el dictamen correspondiente; y habiendo asesorado el trabajo encomendado,

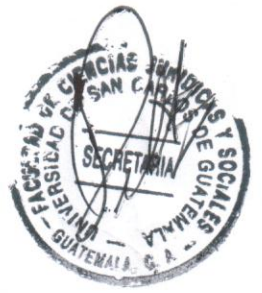
EXPONGO:

- A) El trabajo de tesis se denomina: **“LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UNA CLAVE NOTARIAL PARA LA RATIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE REMITEN PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**
- B) El trabajo es de actualidad, debido a que debe mejorarse la seguridad jurídica de los documentos que se inscriben en el Registro de la Propiedad, siendo mayor la relación con el notario, la implementación de una clave notarial para ratificar el documento a inscribir, permite la confirmación electrónica del notario de ser el creador del documento.
- C) El contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas en la redacción, las conclusiones y recomendaciones, son congruentes con el tema desarrollado se cumple con el Artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.
- D) Concluyo **informando y dictaminando** a usted, que es procedente ordenarse su revisión y en su oportunidad su discusión en Examen Público de Tesis en nuestra gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su deferente servidor.


Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario
Col. 7095

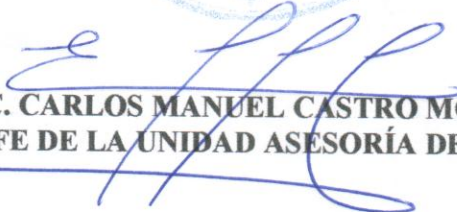
Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario



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

Atentamente, pase al (a) LICENCIADO (A) JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante EDWIN DANIEL MEJIA ORELLANA, Intitulado: "LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UNA CLAVE NOTARIAL PARA LA RATIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE REMITEN PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD".

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 la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del 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. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/ragm



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5^a. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



Guatemala, 18 de diciembre de 2008.

Licenciado :

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Respetable Licenciado.

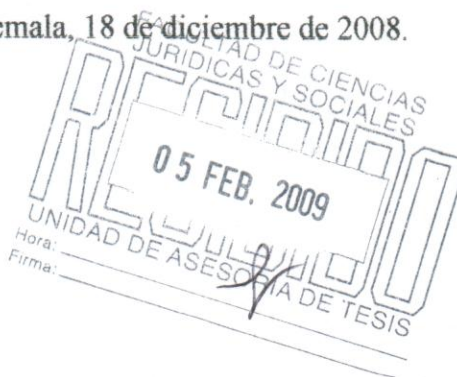
En atención al nombramiento como Revisor de Tesis del Bachiller **EDWIN DANIEL MEJIA ORELLANA** , me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente y habiendo revisado el trabajo encomendado:

EXPONGO

A) El trabajo de tesis es Intitulado “ LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UNA CLAVE NOTARIAL PARA LA RATIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE REMITEN PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”.

B) En el desarrollo de la revisión del trabajo de tesis relacionado, se discutieron algunos puntos en forma personal con el autor, realizándose los cambios y correcciones que la investigación requirió, además, se comprueba que la bibliografía y técnicas de investigación utilizadas fueron las adecuadas y por ende se establece que el trabajo cumple con los requisitos exigidos por el Normativo Universitario vigente, en esencial lo establecido en el Artículo 32 para la elaboración de Tesis de Graduación de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis revisado .

C) En argumento de lo anterior, procedí a revisar los diferentes métodos y técnicas de investigación empleados, opinando que fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo; y en cuanto a las conclusiones y recomendaciones, comparto los argumentos vertidos por el autor, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas.





Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5^a. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



En virtud de los puntos anteriores concluyo informando y dictaminando a usted que es procedente ordenarse su discusión en Examen Público de Tesis en nuestra gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,



LIC JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.

Abogado y Notario.

Col: 4713

Licenciado

Jaime Rolando Montealegre Santos

Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, trece de abril del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante EDWIN DANIEL MEJIA ORELLANA, Titulado LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UNA CLAVE NOTARIAL PARA LA RATIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE SE REMITEN PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. 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:

Ser supremo, mi creador y quien me da confianza.

A mis padres:

José María y Romelia, por ser los guías espirituales más importantes de mi vida; por su inmenso amor y apoyo que siempre me brindan incondicionalmente, gracias infinitas.

A mi esposa:

María Antonia Mejía Salazar, por el amor y respeto que siempre me ha brindado; así como la comprensión y apoyo que me reiteró para la culminación de mi carrera profesional.

A mis hijos:

Wendi Anabell, Mónica Abigail y Ariam Daniel, por ser el motor y eje primordial de mi ser; que este triunfo sea digno de imitar.

A mis hermanos:

Por su ejemplo de trabajo y sacrificio. En especial para Bonerge Amilcar, quien con sus cualidades innatas de liderazgo, muestra el camino del éxito con humildad, responsabilidad y honestidad.

A mis cuñados (as):

Por su cariño y amistad, siendo parte importante de mi familia.

A mis sobrinos (as):

Con cariño, que mi triunfo sea motivación para cada uno.

A los profesionales:

Lic. Avidan Ortiz Orellana.

Lic. Luís Felipe Lepe Monterroso.

Lic. Otto René Arenas Hernández.

Lic. Manuel Antonio López Paredes.

Lic. Otto René Vicente Revolorio.

Lic. Jaime Rolando Montealegre Santos.

Lic. Axel Armando Valvert Jiménez.

Por sus consejos, orientación y ejemplo, muchas gracias.

A mis amigos:

Por los gratos recuerdos y por formar parte de mi vida.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, a la que me enorgullece pertenecer.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme albergado durante mi formación académica.

Y a usted:

Muy especialmente.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El derecho registral y el Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	1
1.1. El derecho registral.....	1
1.1.1. Objeto.....	2
1.1.2. Naturaleza jurídica	3
1.1.3. Principios registrales.....	3
1.1.3.1. De publicidad.....	4
1.1.3.2. Del tercero registral.....	6
1.1.3.3. De legalidad.....	8
1.1.3.4. De prioridad.....	10
1.1.3.5. De tracto sucesivo.....	11
1.1.3.6. De inscripción.....	13
1.1.3.7. De fe pública.....	14

	Pág.
1.1.3.8. De consentimiento.....	15
1.1.3.9. De especialidad.....	16
1.2. El Registro General de la Propiedad.....	17
1.2.1. Definición.....	19
1.2.2. El sistema concentrativo.....	25
1.2.3. La función calificadora del registrador.....	26
1.2.4. Naturaleza jurídica.....	27
1.3. Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad.....	29

CAPÍTULO II

2. El notario y la función notarial.....	31
2.1. El derecho notarial.....	31
2.1.1. Principios	31
2.1.1.1. Fe pública.....	32
2.1.1.2. Forma jurídica.....	32
2.1.1.3. Autenticación.....	32

	Pág.
2.1.1.4. Inmediación.....	33
2.1.1.5. Rogación.....	33
2.1.1.6. Consentimiento.....	33
2.1.1.7. Seguridad jurídica.....	33
2.1.1.8. Unidad del acto.....	34
2.1.1.9. Protocolo.....	34
2.1.1.10. Publicidad.....	34
2.2. El notario.....	34
2.3. La función notarial.....	35
2.4. El instrumento público.....	37
2.4.1. Fines.....	38
2.4.2. Características.....	39
2.4.2.1. Credibilidad	39
2.4.2.2. Fecha cierta	40
2.4.2.3. Ejecutoriedad.....	40

	Pág.
2.4.2.4. Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad.....	40
2.4.2.5. Garantía	40
2.4.2.6. Seguridad	41
2.4.3. Valor del instrumento público.....	41
2.4.3.1. Probatorio	41
2.4.3.2. Formal	41
2.5. El protocolo notarial.....	42
2.5.1. Definición	43
2.5.2. Requisitos.....	43

CAPÍTULO III

3. De los títulos inscribibles en el Registro General de la Propiedad	45
3.1. El negocio jurídico.....	45
3.1.1. Definición.....	45
3.1.2. Características.....	47
3.1.3. Clasificación.....	48

	Pág.
3.1.4. Elementos	50
3.2. Los contratos.....	51
3.2.1. Definición.....	51
3.2.2. Clasificación.....	51
3.2.2.1. Unilaterales y bilaterales.....	52
3.2.2.2. Consensuales y reales	52
3.2.2.3. Principales y accesorios.....	52
3.2.2.4. Onerosos y gratuitos	53
3.2.2.5. Conmutativo y aleatorio	53
3.2.2.6. Condicionales y puros	54
3.3. Los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad	54
3.3.1. Responsabilidad de la inscripción.....	56
3.3.2. Correlación entre función notarial y función calificadora registral	57

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de implementar el uso de una clave notarial para ratificar los testimonios de las inscripciones en el Registro General de la Propiedad. ...61

4.1. El testimonio..... 61

4.2. El trámite de inscripción de los testimonios de las escrituras públicas. 63

4.3. Problemas que provocan la ratificación personal por parte del notario del documento objeto de inscripción 64

4.4. La informática registral 66

4.4.1. Seguridad 67

4.4.2. Políticas de seguridad..... 68

4.4.3. Servicio de seguridad..... 69

4.4.3.1. Autenticación..... 69

4.4.3.2. Control de acceso..... 70

4.4.3.3. Confidencialidad 70

4.4.3.4. Integridad 71

	Pág.
4.4.3.5. No repudiación	71
4.4.4. Importancia de su implementación	71
4.5. La clave notarial registral de ratificación de documentos inscribibles....	73
4.6. La modernización registral.....	76
4.7. Proyecto de reforma.....	78
CONCLUSIONES	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87

INTRODUCCIÓN

La investigación trata sobre el Registro General de la Propiedad, en relación con la inscripción de los testimonios de las escrituras públicas, cuando los notarios que por diversas circunstancias, deben ratificar personalmente cada uno de los testimonios que envían para inscripción a dicha entidad.

El objetivo principal fue determinar la importancia de crear una clave notarial registral obligatoria para todos los notarios, utilizando la página de Internet del Registro General de la Propiedad, en la que puedan ratificar los documentos que envían a dicho ente, con el objeto de que se tenga certeza de quien fue el notario que autorizó y envió dicho documento, adicional a la firma y sello que en el testimonio se estampa.

Los bienes informáticos, el uso de la comunicación electrónica, permiten una comunicación directa y eficaz entre las instituciones públicas y los usuarios en el presente caso los notarios, por lo que deben implementarse mecanismos que promuevan la agilización de los trámites de inscripción de los

documentos remitidos por los notarios y aumentar los mecanismos que brinden una mayor seguridad jurídica.

La tesis consta de cuatro capítulos, el primero trata lo relativo al derecho registral y las funciones del Registro General de la Propiedad y la función calificadora; el segundo desarrolla los aspectos importantes del notario, la función notarial y el instrumento público; el tercero trata de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad, el negocio jurídico, los contratos así como qué documentos son objeto de registro; finalmente en el capítulo cuarto, se expone la necesidad de implementar la clave notarial, que permita en forma electrónica la ratificación de los documentos, simplemente al ingresar a la página electrónica del Registro General de la Propiedad, teniendo certeza de que el documento fue remitido por el notario que lo autorizó.

Se utilizaron en la investigación los métodos analítico, sintético, deductivo, inductivo y comparativo, se comprobó la hipótesis planteada, estableciendo la necesidad de implementar sistemas computarizados para ratificar los documentos inscribibles.

CAPÍTULO I

1. El derecho registral y el Registro General de la Propiedad de Guatemala

1.1. El derecho registral

El fin esencial del derecho que regula el Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

El tratadista Luís Carral expone que: “No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación el derecho que regula el registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros. Podría decirse que es el género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipoteca.”¹

¹ Carral y de Teresa, Luis. **Derrecho notarial y registral**. Pág. 14

Es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

1.1.1. Objeto

El derecho registral tiene por objeto dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros...

En Guatemala el registro de la Propiedad establece la forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros.

Siendo sus principios básicos la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe

forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros.

1.1.2. Naturaleza jurídica

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Luís Carral y de Teresa quien expone que: "... se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos."²

1.1.3. Principios registrales

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que los define Ramón Roca Sastre como: "Las

² Carral y de Teresa, Luis. Ibid.,pág.23

orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.”³

Estos constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.

Estos explican tanto el contenido y función de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones.

1.1.3.1. De publicidad

El objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y

³ Roca Sastre, Ramón. **Jurisprudencia registral**, pág.35

limitaciones que pueden afectar a terceros.

En virtud del principio de publicidad, lo escrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie pudiera alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos.

El acto o contrato surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro. El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, confiere un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas.

Por publicidad en general debe entenderse un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y seguridad del tráfico.

La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto de contrato, y por otra parte a ese interés particular de los

individuos que se une el de la sociedad cuyos miembro se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito.

Luis Carral expone que: “...Existen tres tipos de publicidad, la primera denominada material, consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; la segunda conocida como formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias auténticas y la tercera denominada frente a terceros, es la dirigida a tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a estos...”⁴

El principio de publicidad se da cuando cualquier ciudadano en el ejercicio de sus derechos puede solicitar que le sean exhibidos los libros o que se le extienda certificación de algún asiento registral en particular.

1.1.3.2. Del tercero registral

Se considera como tercero aquel que no ha intervenido en

⁴ Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.**, pág.25

el acto o contrato escrito. Se inscribe en el acto o contrato. El tercero no entra en el Registro. El código civil establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro y por tercero se entiende el que no ha intervenido en el acto o contrato, conforme lo establecido en el Artículo 1148 del Código Civil.

El tratadista Luis Carral expone: "... hay tres clases de tercero, primeramente el interno, el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor adquirente o subadquirente del contrato inscrito, resultando un titular registral, o sea confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; el externo, es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al Registro indirectamente como titular de la anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral; y en general, son los ajenos totalmente a los actos inscritos..."⁵

Para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de la inscripción solamente protege

⁵ Carral y de Teresa, Luis. **Ibid.**, pág.34

como presunción juris et de jure, a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haber hecho de mala fe.

1.1.3.3. De legalidad

Este principio establece que los títulos que se presentan al Registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos.

La razón de la función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales.

Todo el proceso de incorporación de los actos y contratos al Registro esta regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del Notario) como al de la inscripción (intervención del registrador de la propiedad).

Siendo el registro la inscripción de títulos, estos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador deber ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo.

Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, siendo una responsabilidad del notario, respecto a la forma como lo establecen los Artículos 1576 y 1578, o sea en escritura pública.

El registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como función calificadora, para determinar si un título es inscribible o no. La ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia para impugnar las resoluciones en esta materia tan delicada.

1.1.3.4. De prioridad

Este principio se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos; ya sea porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa, ejemplo un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral y que se trate de derechos que aunque puede coexistir, exijan un puesto diferente por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente.

Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro primero en derecho.

Tiene su fundamento, cuando existen sobre un mismo bien y cuya coexistencia sea imposible, prevaleciendo la inscripción que primero se efectúe en tiempo en el Registro General de la Propiedad.

En conclusión la fecha de presentación del un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención

al aforismo jurídico **prior tempore, potior jure**, plasmado en este principio.

Esto es así ya que según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio.

Jurídicamente dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar el mismo lugar y preferencia, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. Por ejemplo una finca puede estar gravada por en dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo.

1.1.3.5. De tracto sucesivo

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral, la cual tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada

inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral.

Cada inscripción o anotación debe poder realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación del título que se presente, así no solo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca.

Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico registral.

Este es el encargado de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

1.1.3.6 De inscripción

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter consultivo. Aún cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación.

Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho anteriormente en los libros mayores del Registro General de la Propiedad, actualmente se realiza en forma electrónica, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción.

Se encuentra justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio mas seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general, cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

1.1.3.7. De fe pública

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de veracidad los documentos sometidos a su amparo.

La expresión más importante del principio de publicidad esta contenida en la publicidad material o fe pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta.

La página de Internet del Registro General de la Propiedad establece: "... la fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en los Artículos 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y 1179, 1147 y 1148, del Código Civil que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registral... indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el Registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho

el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.”⁶

El principio de fe pública se fundamentaba en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del Registro y el de buena fe que tiende a proteger a terceros adquirientes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro a tiempo de realizarse el negocio jurídico.

Cuando el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y este no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública.

1.1.3.8. De consentimiento

Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con lo que adquiere.

El consentimiento juega un papel importante en la

⁶ www.registropropiedad.gob.gt 16/8/2008

realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios jurídicos, en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por la voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre.

Se da en el negocio jurídico y abarca al derecho registral, cuando de la realización de un negocio se modifican las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en forma libre y espontánea.

1.1.3.9. De especialidad

Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

De acuerdo al Registro de la Propiedad este principio se configura en llamado folio real, o sea que es allí donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el Registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa.

El folio real en el Registro de la Propiedad se observa en cada hoja de los libros que se utilizaron para realizar inscripciones antiguamente hasta que quedaron como folios conservados, los que se componían de dos caras, en una se hacía las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la otra se relaciona con todo lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. Actualmente todo se lleva a cabo en forma electrónica.

1.2. El Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada, fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios.

La página del Registro General de la Propiedad en Internet establece que: “El antecedente inmediato fue el denominado Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en

Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunirán en un solo registro común a todos. En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. Se hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.”⁷

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral.

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la Capital se denominó Registro del

⁷ www.registropropiedad.gob.gt

16/8/2008

Centro; el de Quetzaltenango, los del Occidente de la República; el de Chiquimula los del Oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimieron los de Chiquimula y Alta Verapaz.

El 14 de Septiembre de 1963 el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad contenido en los Artículos del 1124 al 1250, algunos de estos Artículos fueron reformados por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.

1.2.1. Definición

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo.

Cabanellas define al registro como: "... la acción de

examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros del registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por registro la institución designada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.”⁸

Manuel Ossorio citando a Cabanellas dice que registro es: “Acción y efecto de registrar, examen minucioso señal de que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”⁹

Ramón Roca Sastre afirma que a la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad establece: “... a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral, etc. Y concluye que la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. Erasmo Tello Girón establece que es una institución que ha sido creada por

⁸ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, pág.389

⁹ Osorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y políticas**, pág.189

el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe de el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos.”¹⁰

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, la Enciclopedia Encarta 2005 expone que: “...es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de

¹⁰ Roca Sastre, Ramón, **Ob.Cit.** pág.78

paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...”¹¹

Roca Sastre define al Registro de la Propiedad como: “Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad.”¹²

El mismo autor expone que el Registro de la Propiedad es: “Una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad.”¹³

El Registro de la Propiedad constituye un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio.

El Artículo 1124 del Código Civil determina que: “Es una

¹¹ **Enciclopedia Encarta 2005.** Cd.Room.

¹² Roca Sastre, Ramón. **Ob.Cit.**pág.89

¹³ Roca Sastre, Ramón. **Ibid.**pág.91

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.”

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

La Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear Registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitara la ley respectivo a la que se hace mención en el Artículo 231 de dicho texto constitucional.

Descentralizar y regionalizar constituyen servicio a toda la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del

Registro de la Propiedad son novedosas.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando lo bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para fines específicos y comunes.

En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil lleve a cabo con los avances de que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de las comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

Manuel Ossorio expone respecto al Registro de la

Propiedad que: “Es una institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc). Se inscriben en el Registro de la Propiedad los derechos reales que pesan sobre el inmueble.”¹⁴

1.2.2. El sistema concentrativo

En su funcionamiento los Registros de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, aplican el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transformaciones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca.

¹⁴ Osorio, Manuel. **Ob.Cit.**pág.178

El folio real se divide en tres secciones importantes que deben tomarse en cuenta así:

- Lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario;
- Lo relativo a las cargas y limitaciones, y
- Lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.

El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la Escritura al Registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario.

1.2.3. La función calificadora del registrador

Es el instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al registro, indicando en éstos últimos casos, los motivos y la

ley en que se funda.

El registrador aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan al registro, con el objeto de aceptarlos, denegarlos o suspenderlos, indicando en los últimos casos los motivos y las leyes en que se funda.

Vela para que las solicitudes y documentos que se presenten estén sujetos a inscripción, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establecen las leyes de la materia.

1.2.4. Naturaleza jurídica

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

Como consecuencia si los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado al dominio y demás derechos reales sobre bienes, tanto inmuebles como muebles identificables.

Existe una teoría que le adjudica la naturaleza administrativa, es claro que aunque el Registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar. Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no solo reafirma la autenticidad del acto y el documento sino promueve en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomenta como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

Existe otra teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria, es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias.

Como efectos de la función calificadora registral, se pueden enunciar los siguientes:

- La aceptación
- La suspensión y
- El rechazo de lo solicitado.

1.3. Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad

Para realizar sus labores es obligatorio para el Registro de la Propiedad llevar los libros principales aún de forma electrónica, para determinar en cual de ellos realizará la inscripción tales como:

- De entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de los inmuebles.
- De prendas: Común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados, y de prendas de bienes muebles por adquirir;
- De 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 y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el buen funcionamiento de la institución.

CAPÍTULO II

2. El notario y la función notarial

2.1. El derecho notarial

El derecho notarial a sido definido como "... el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público."

En Guatemala, la única fuente del derecho notarial es la ley. Los notarios pueden hacer sólo lo que la ley les permite, evitando con ello extralimitarse en sus funciones y no abusando de la fe pública que tienen.

El objeto del derecho notarial es la creación de un instrumento público que sólo un notario puede elaborar, a petición de parte.

2.1.1. Principios

Se hace referencia a los principios del derecho notarial, que rigen la función y que el notario en el ejercicio de su profesión debe respetar siendo los siguientes:

2.1.1.1. Fe pública

Es la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial en los que interviene o facciona, así como de los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio.

2.1.1.2. Forma jurídica

Que consiste en la adecuación del acto que se va a desarrollar, a las normas legales vigentes.

2.1.1.3. Autenticación

El instrumento público garantiza por escrito su contenido, por lo tanto además de auténtico es fehaciente.

Para que revista este carácter el hecho o acto productor de derecho, este debe ser visto y oído, esto es percibido sensorialmente y por tanto consignado, comprobado y declarado por un funcionario público revestido de autoridad y facultad autenticadota.

2.1.1.4. Inmediación

Demanda un contacto entre el notario y las partes y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público.

2.1.1.5. Rogación

La intervención del notario siempre será solicitada, es decir que no puede actuar por sí mismo o de oficio.

2.1.1.6. Consentimiento

Requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial.

La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de los otorgantes, expresando su consentimiento.

2.1.1.7. Seguridad jurídica

Se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.

2.1.1.8. Unidad del acto

El instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto. Por tal circunstancia lleva una fecha determinada.

2.1.1.9. Protocolo

Donde se plasman las escrituras matrices u originales, y es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba.

2.1.1.10. Publicidad

Los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de las personas.

2.2. El notario

El Notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como: "Profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las

partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.

Como profesional del derecho que ejerce una función pública, el mismo debe recibir de sus clientes las necesidades que ellos exponen, dando forma legal a la voluntad de las partes, plasmándola posteriormente en un instrumento público adecuado a ese fin y confiriéndoles autenticidad.

2.3. La función notarial

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticante de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses.

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

Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aún cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo.

En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado.

Ello se fundamenta en la legitimación del orden jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma: el cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante el cumplimiento de la sanción.

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público.

2.4. El instrumento público

Previo a definir lo que se entiende por instrumento público, se debe hacer relación a la etimología de la palabra instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: “Instrumento... Del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documento”.¹⁵

De conformidad con el tecnicismo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia, siendo sustituida por la palabra documento, ya que en otras acepciones instrumento significa medio y así se habla de instrumentos de delito, instrumentos de labranza, entre otros.

El instrumento público viene del latín instruere, que significa instruir, en sentido general escritura o documento.

El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: “Documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma

¹⁵ Cabanellas, Guillermo, **Ob.Cit.** Pág.275

a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”.¹⁶

Guillermo Cabanellas, no define lo que es Instrumento Público, si no que se refiere al Documento Público el cual queda así: “El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”¹⁷

2.4.1. Fines

De los fines que se pueden citar encontramos los siguientes:

- Perpetúa los hechos y las manifestaciones de voluntad;
- Prueba en juicio y fuera de él;
- Ser prueba preconstituida; y

¹⁶ Jiménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**, pág. 95

¹⁷ Cabanellas, Guillermo, **Ob.Cit.** pág.135

- Da forma legal y eficacia al negocio jurídico.

De lo expuesto, quedan establecidos los aspectos de forma y de prueba, los cuales quedan enmarcados en los fines del instrumento público, ya que el mismo trata al autorizar un instrumento de darle forma a la voluntad de las partes y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de plena prueba.

2.4.2. Características

El instrumento público posee varias características que le individualizan muy significativamente, dentro de las cuales se pueden resaltar los siguientes:

2.4.2.1. Credibilidad

El instrumento por ser autorizado por quien posee fe pública es creíble para todos y contra todos.

2.4.2.2. Fecha cierta

Se tiene la certeza de que la fecha de ella es rigurosamente exacta y los efectos que de esta virtud excepcional pueden producirse, son numerosos.

2.4.2.3. Ejecutoriedad

Virtud por la cual el instrumento público puede ser utilizado como título ejecutivo.

2.4.2.4. Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad

Mientras el instrumento no sea redarguido de nulidad es firme; al no existir un superior jerárquico al notario, no es apelable ni revocable.

2.4.2.5. Garantía

El instrumento autorizado por notario tiene el respaldo estatal, en nuestra legislación produce fe y hace plena prueba.

2.4.2.6. Seguridad

Fundamentada en la colección de los instrumentos en el protocolo, pues el instrumento original queda en él.

2.4.3. Valor del instrumento público

El instrumento público, conlleva la existencia de un Valor, el cual se conoce como valor formal y valor probatorio, los cuales se definen a continuación así:

2.4.3.1. Probatorio

En cuanto al negocio que contiene internamente la escritura pública de promesa de compraventa, es el pacto de una negociación a futuro de la celebración de otro contrato.

2.4.3.2. Formal

Cuando se refiere al cumplimiento de las formalidades esenciales y no esenciales que la ley dispone.

2.5. El protocolo notarial

En los comienzos de la vida jurídica, los hombres estipulaban verbalmente, realizando el lenguaje como elemento capital empleado a modo de texto y el rito como forma de expresión litúrgica.

Eran las únicas huellas que quedaban de las declaraciones de voluntad jurídica, que era un medio de prueba poco consistente, por esta razón la oralidad, se sustituyo por la prueba escrita, pero ésta a la vez resulta que no era del todo seguro porque el documento podía extraviarse.

Surge así la necesidad de materializar la prueba, por lo que los hombres idearon que al emitirse la voluntad se hiciera con solemnidades y quedara grabada gráficamente sobre un objeto material con la voluntad creadora, constituyendo ésta la primera fuente de la génesis del acto jurídico que llamaron protocolo.

Este penetró en el derecho positivo y fue adoptado por la mayoría de las legislaciones, y de esto se extrae que la existencia del protocolo, es necesaria e importante para la

función notarial, para la conservación del instrumento público, asegurándose así los derechos de los otorgantes.

Etimología de la palabra protocolo, está compuesta del prefijo proto, procedente de la voz griega protos, y del sufijo colo o colos que se deriva del griego kollon, que quiere decir pegar.

2.5.1. Definición

El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firma y documentos que el notario registra de conformidad con la ley, establecido en el Artículo 8 del Código de Notariado.

2.5.2. Requisitos

Los notarios para cumplir con los requisitos establecidos para utilizar su protocolo son los siguientes:

- Derecho de apertura

Los notarios pagarán a la tesorería del Organismo Judicial cincuenta quetzales más el Impuesto al Valor Agregado Iva, cada año, según lo establece el Artículo 11 Código de Notariado.

- Apertura

El protocolo se abre cada año, con la escritura que se facciona, la cual llevará siempre el número uno, la que principiará en la primera línea del folio inicial.

CAPÍTULO III

3. De los títulos inscribibles en el Registro General de la Propiedad

3.1. El negocio jurídico

El término negocio jurídico es traducido del Alemán **Rechtsgeseichaft**, ese término es figura fundamental dogmática del derecho privado se debe a los tratadistas alemanes denominados pendentistas tales como Surginy, Hugo Heisen, y Tribut.

En el siglo XIX el término del negocio jurídico es aceptado de manera unánime por la doctrina alemana, la belga y la doctrina austriaca, posteriormente divulgada en el resto del mundo.

3.1.1. Definición

Manuel Albadalejo expone que: "Acto jurídico constituido por la declaración de voluntad privada, puede estar compuesto por mas declaraciones de voluntad, acto que el derecho tutela como base para la producción de efectos que dicho derecho ordena

tengan lugar en congruencia con lo que a tenor de declaración se puede calificar de querido.”¹⁸

De lo anterior cabe resaltar que se entiende que es un acto voluntario y lícito realizado de conformidad con una norma jurídica que tenga por finalidad directa y específica, crear, conservar, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones dentro de la esfera del derecho privado.

El autor Diego Espín Canovas expresa que: “Es la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por si solo o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas...”¹⁹

Castán Tobeñas expone que: “Es un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los

¹⁸ Alvadalejo, Manuel, **Derecho Civil I**, pág. 45

¹⁹ Espin Canovas, Diego, **Manual de derecho civil I**, pág.67

requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece...”²⁰

En general se entiende que son actos que se fundamentan en la declaración del ser humano, que van a crear modificar o extinguir una relación jurídica como consecuencia de esa declaración.

3.1.2. Características

Dentro de las características principales del negocio jurídico se encuentran las siguientes:

- Es un acto jurídico;
- Es una conducta humana;
- Ese acto consiste en una declaración o varias declaraciones de voluntad;
- La declaración de voluntad está encaminada a producir un efecto jurídico;

²⁰ Castán Tobeñas, José, **Derecho civil común español**, pág.24

- Ese efecto está protegido o reconocido por la ley, por el derecho

3.1.3. Clasificación

El negocio jurídico puede ser clasificado de conformidad con los siguientes aspectos:

- Unilateral, cuando se constituye una declaración de voluntad;
- Bilaterales, cuando lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad dando nacimiento al negocio jurídico.
- Personales, el que se celebra teniendo en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante.
- Patrimoniales, aquel tipo de negocio jurídico que además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.
- De disposición, los que tienen por objeto, el uso o el goce.

- Los de atribución, los que tienen por objeto la prestación de servicios.
- Traslativos, los que transmiten el dominio.
- De administración, los que la prestación se realiza de manera repetida, en fechas establecidas de antemano.
- Causales, los que contienen no sólo la nuda promesa de una prestación sino también el convenio relativo a la intención jurídica con la que se da y se recibe esa promesa.
- Abstractos, son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.
- Gratuitos, que son aquellos en que el provecho es solamente para una de las partes.
- Onerosos, son los que estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

3.1.4. Elementos

En el negocio jurídico existen elementos esenciales para que exista el negocio jurídico.

La capacidad es la aptitud para realizar actos, contraer obligaciones y tener derechos.

La voluntad cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos del querer.

El objeto tiene ciertos requisitos que deben ser establecidos como:

- Que no sea contrario a la ley;
- Que sea posible;
- Que no sea contrario a las buenas costumbre;
- Que no sea contrario a la moral.

3.2. Los contratos

3.2.1. Definición

Manuel Ossorio define al contrato como: “El pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.”²¹

Guillermo Cabanellas establece respecto al contrato que: “Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”²²

El Artículo 1517 del Código Civil preceptúa que: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

3.2.2. Clasificación

La división de los contratos en forma legal se encuentran

²¹ Ossorio, Manuel, **Ob.Cit.**pág.56

²² Cabanellas, Guillermo, **Ob.Cit.**,pág.98

en el Código Civil del Artículo 1587 al 1592, división que es breve y clara, y que por estar contenida en una ley se enuncian una clasificación legal así:

3.2.2.1. Unilaterales y bilaterales

Se encuentran contenidos en el Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos son unilaterales si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales si ambas partes se obligan recíprocamente.

3.2.2.2. Consensuales y reales

Están contenidos en el Artículo 1588 del Código Civil establece que los contratos son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

3.2.2.3. Principales y accesorios

El Artículo 1589 del Código Civil desarrolla a los mismos determinando que los contratos son principales cuando

subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

3.2.2.4. Onerosos y gratuitos

Contenidos en el artículo 1590 del Código Civil, son onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuitos cuando el provecho es solamente de una de las partes.

3.2.2.5. Conmutativo y aleatorio

El Código Civil establece en el Artículo 1591 que el contrato conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

3.2.2.6. Condicionales y puros

El Artículo 1592 del Código Civil preceptúa que los contratos son condicionales cuando la realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición.

3.3. Los títulos inscribibles en el Registro General de la Propiedad

Se debe tener en cuenta que el objeto directo e inmediato de la inscripción es el título en su mayoría en relación con el notario, son los contratos que se celebran ante dicho profesional, ya que es un registro de títulos.

Es importante mencionar que no todos los títulos son inscribibles, ya que por regla general únicamente lo serán aquellos que determinen efectos de carácter jurídico reales, con lo cual se excluyen obligaciones de carácter puramente personal.

Para tener referencia de algunos títulos inscribibles algunos en los que participa directamente el notario faccionando el instrumento público respectivo, también existen otros que no guardan relación directa con él, por que se enuncian los siguientes que son de importancia:

- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral como la compraventa o unilateral como la opción de compra;
- Actos y negocios intervivos como la cesión de derechos y mortis causa procesos sucesorios;
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado como las donaciones y los actos de derecho público dimanantes de los órganos estatales o administrativos sentencias judiciales y concesiones administrativas.
- Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales es decir el testimonio;

- Resoluciones judiciales, auto dictado en un proceso de titulación supletoria;
- Resoluciones administrativas resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos;
- Solicitudes con firma legalizada del interesado solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción y documentos contables factura compraventa de vehículos;
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en exterior sentencias extranjeras.

3.3.1. Responsabilidad de la inscripción

En los documentos faccionados por notario, será siempre en última instancia, el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente.

En la misma medida lo son los funcionarios que autoricen o extiendan documentos registrables. Los operadores y

registradores, por su parte, son responsables por la admisión o denegatoria de las correlativas inscripciones.

En torno a la interrelación de estas actividades importantísimas para el eficiente funcionamiento de la institución debe velar por el proceso de promoción y consolidación de la armonía, congruencia y compatibilidad que debe existir entre actos y hechos jurídicos por medio de los cuales se constituyan, modifiquen o cancelen derechos reales y su consecuente inscripción, a los efectos de general y garantizar la transparencia, publicidad, certeza y seguridad jurídicas de todas las operaciones registrales.

Con este procedimiento se persigue que los usuarios, y particularmente los notarios, dispongan de una fuente que les ayude a un mejor desempeño de su importante labor profesional.

3.3.2. Correlación entre función notarial y función calificadora registral

Existiendo controversia entre la función notarial y la función calificadora registral, se ha impulsado y valorado la

necesidad de promover la natural y hasta obligada correlación y complementación que debe darse entre la función notarial y la calificación registral que, aunque tienden a un mismo objetivo, lo hacen desde planos o perspectivas diferentes.

Es evidente que la visión del documento de parte del notario es distinta de la que tiene el Registrador. El notario ciertamente debe explorar caminos, crear nuevas figuras jurídicas, arriesgarse por brechas no abiertas y hacer interpretaciones peculiares de la ley cuando así lo exigen los intereses jurídicos o económicos de las partes.

Tanto el notario como el registrador son o debieran ser en sus respectivos campos de actuación, independientes e imparciales, pero probablemente ambas calidades aparezcan un poco más acentuadas en el registrador que en el notario, pues la competitividad que se da entre los notarios obviamente no existe entre los registradores, atribuible ésto último, más que nada, al hecho de que cada finca corresponde a un solo Registro, lo que implica que haya un sólo calificador, una especie, si se permite el símil, de un solo juez natural, lo cual induce a pensar que existe un campo más propicio en los registradores que en los notarios para cultivar la

independencia y la imparcialidad en el desempeño de su función.

Se estima pertinente que se debería tener en cuenta en las actividades relacionadas entre Registro y notario los siguientes aspectos:

- La conveniencia de que las escrituras públicas y demás documentos registrables proporcionen la mayor información posible de los otorgantes y de los bienes involucrados en el negocio jurídico, porque de esa forma la calificación contará con mayores elementos de juicio y, lógicamente, los asientos serán reflejo de esa información y por ende más fidedignos.

- Que tanto los notarios como los registradores deben velar, por el estricto cumplimiento del principio de legalidad como el medio idóneo y efectivo de garantizar la seguridad y certeza jurídicas de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos registrables, sin cuya concurrencia no es posible generar la confianza de la población en el sistema jurídico de los derechos de propiedad.

- Si bien la calificación registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, hayan sido o no, unos y otros, advertidos por el autor del documento inscribible.

- La calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico porque, ultimadamente, el registrador es responsable de garantizar al resto de la sociedad, o sea, a todos los que no intervinieron en el negocio, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional.

- La función calificadora compete ejercerla con exclusividad a los registradores, que son los funcionarios designados por ley para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro.

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de implementar el uso de una clave notarial para ratificar los testimonios de las inscripciones en el Registro General de la Propiedad

4.1. El testimonio

Se define al testimonio como la copia fiel de la escritura matriz, extendida en papel bond, sellada y firmada por el notario autorizante o por el que debe sustituirlo.

Debe ser eficaz para 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 y del derecho real, personal y de los hechos de trascendencia jurídica constituidos.

La expide quien se halla legalmente a cargo del protocolo, en el caso de Guatemala únicamente el notario, es decir el depositario expresamente facultado.

Respecto al testimonio conocido también como primer testimonio, es el que extiende al interesado por parte del notario que lo autorizó, en el cual se cubre el impuesto a que este afecto el acto o contrato que contiene o bien se menciona en la razón que esta exento de pago.

Los testimonios pueden extenderse de conformidad con la ley de la siguiente manera:

- Mediante copias impresas en papel que podrán completarse con escritura a máquina o manuscrita.
- Por transcripción
- Por medio de copias, fotocopias, fotostáticas o fotografías de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se complementarán con una hoja de papel bond, en la que se asentará la razón final y colocarán los timbres respectivos.

El notario en el testimonio deberá numerar, sellar y firmar todas las hojas. Al final del instrumento se indicará el

número de hojas de que se compone, personas a quienes se extiende y lugar y la fecha en que se compulse.

Refiriéndose al valor jurídico de las copias o testimonios, al ser considerados una representación auténtica de la matriz, no necesitan ningún reconocimiento para que hagan fe.

La legislación guatemalteca, le da valor probatorio de plena prueba a los testimonios de las escrituras públicas, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.

4.2. El trámite de inscripción de los testimonios de las escrituras públicas

El procedimiento para inscribir un documento en el Registro de la Propiedad en relación con el Notario, se presenta el documento junto con su duplicado a la oficina de recepción de documentos, actualmente denominada sala de notarios, en donde al ser atendido se admite el documento y a través de un reloj marcador se le consigna la hora y fecha de presentación tanto del original como al duplicado.

Presentado un documento por primera vez la persona que recibe el documento realiza el cálculo de los aranceles que devengará la institución por la inscripción y se cancelan los mismos. Luego emite recibo en donde consta lo pagado respecto al arancel, el que se le entrega al notario. para efectos de que con posterioridad pueda retirar su documento, ya inscrito o suspendido.

A nivel interno se da el reparto automático, así como la revisión contable, la revisión de firma, se traslada posteriormente al Registrador auxiliar, al Registrador de apoyo, la fase de prefirma y firma, así como la devolución del documento, todos éstos pasos están automatizados y son verificables a través de la página de Internet del Registro de la Propiedad.

4.3. Problemas que provocan la ratificación personal por parte del notario del documento objeto de inscripción

La inscripción de un título sea esta una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del

título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

Es una realidad que existen bandas organizadas o personas jurídicas individuales que han falsificado los documentos, las firmas de los notarios, el sello notarial, escaneado documentos anteriores para redactar otros diferentes, robo de papel protocolo, impresión de hojas de protocolo falsas, timbres fiscales falsos, problemas en los cuales el primer sospechoso es siempre el notario, quien después de una basta investigación puede ser sancionado si es que incurrió en responsabilidad o bien para garantía personal e institucional, se le obligue a ratificar personalmente el documento.

Los notarios que han tenido algún tipo de problema con el Registro de la Propiedad, deben presentarse a la sala que ocupa la Secretaría General de dicha institución a ratificar los documentos que remitieron para inscripción, lo cual se realiza en forma personal, directamente ante dicha sala.

La ratificación del documento se realiza por tener duda y considerar, que no se tiene la certeza jurídica de que haya

sido el notario quien remitió el documento, es decir que no basta el registro de la firma y el sello en esa institución, sino también debiera ser aconsejable ratificar todo documento notarial que se envíe para su inscripción.

Es decir, que el notario que ha tenido problemas por falsificación de su sello, firma, protocolo, queda obligado a presentarse por cada instrumento enviado al Registro de la Propiedad a ratificar dicho documento presentando la contraseña respectiva, lo cual es una respuesta posterior a la entrega del documento y debiera ser la misma en forma previa.

4.4. La informática registral

La incorporación acelerada de tecnologías de información en empresas, entidades públicas y en especial en el Registro de la Propiedad como institución, ha dado paso a nuevos retos, entre los más importantes encontramos la seguridad de éstos sistemas.

La constante intromisión de personas ajenas a la información de las entidades ha motivado a las compañías a adoptar todas las medidas de seguridad pertinentes, la

implementación es costosa, pero los beneficios permiten agilizar diligencias y trámites en general, es decir se optimiza las operaciones diarias.

El escenario de la comunicación y el intercambio de la misma no es remoto, ni alejado de la realidad, es una actividad diaria de los entes públicos y privados.

Para que funcione la seguridad informática en una entidad es imprescindible que se describan las políticas y procedimientos en materia de seguridad y que se conozcan a todos niveles para que tanto directores, como mandos medios y operativos contribuyan al buen desarrollo de la misma.

Un ente que utiliza Internet para el desarrollo de sus actividades encuentra un medio rápido y económicamente rentable para tener acceso a la información importante.

4.4.1. Seguridad

El Registro de la Propiedad debe procurar tener un sistema de información, que le permita tener los atributos para brindar una efectiva seguridad.

Debe procurar la confidencialidad la cual se refiere a tener la información restringida a aquellos sujetos que no tienen autorización, solamente usuarios definidos por la dirección de la entidad, tengan acceso a la información.

También la integridad de la información, es decir que se mantenga sin modificación y que los sujetos que estén autorizados para hacerlo trabajen bajo estrictas normas de operación.

Es necesario tener disponibilidad de los datos en cualquier momento que lo necesiten los usuarios designados o procesos autorizados.

4.4.2. Políticas de seguridad

Se denomina así a las reglas establecidas para brindar integridad, confidencialidad y disponibilidad, en la seguridad de los datos informáticos de una entidad pública o privada.

El objetivo de las políticas de seguridad es definir qué están haciendo los usuarios con la información de la entidad, que datos desean recibir y cuales enviar. Se debe hacer un

buen uso de los recursos de hardware y software y por supuesto eficientizar los costos. Cada uno de los procesos administrativos o técnicos que se manejen en los sistemas de información debe contar con su propia política de seguridad, los atributos descritos con anterioridad deberán ser aplicados al definir estas políticas.

4.4.3. Servicio de seguridad

Dentro de los servicios que debe implementar el Registro de la Propiedad, se debe buscar formas que garanticen a los usuarios recibir la información solicitada, así como los que deseen confirmar algún dato o enviar alguna información, en el presente caso de ratificar los instrumentos públicos a través de claves registrales notariales, debe contemplarse los siguientes aspectos:

4.4.3.1. Autenticación

Este servicio sirve para verificar la identidad del sujeto y manejo de datos a través de medios electrónicos, para implementarlo se emplean los passwords, login, kryptoknight entre otros.

4.4.3.2. Control de acceso

Lo que se busca con éste servicio, es una protección contra el uso no autorizado del sistema. Se aplica a todo tipo de acceso a la información como transferencia, escritura, lectura y ejecución.

Cada acceso debe ser verificado en función de los privilegios del sujeto y los atributos de la información.

4.4.3.3. Confidencialidad

Es importante porque se busca prevenir la divulgación no autorizada de los datos del sistema.

Se aplica tanto a los datos de los hosts locales como a los datos en tránsito sobre la red.

Se utiliza mucho el encriptamiento en la confidencialidad en conexión para evitar el secuestro de la información. Cada archivo debe tener derechos de lectura y ejecución adecuados.

4.4.3.4. Integridad

Este servicio protege los datos contra ataques activos. Detecta cualquier modificación, inserción, borrado o repetición de los datos, se puede tener integridad de conexión con recuperación, integridad de conexión sin recuperación, integridad de recuperación en campos selectos, integridad en modo no-conexión e integridad en modo no-conexión en campos selectos.

4.4.3.5. No repudiación

Este servicio no permite a un emisor el negar haber enviado un mensaje, ni permite a un receptor el negar haber recibido un mensaje, se tienen dos formas, las que se denominan la no repudiación con prueba de origen y no repudiación con prueba de entrega.

4.4.4. Importancia de su implementación

La seguridad de los sistemas de información dependerá del tipo de sistema al que se recurra o implemente, se debe buscar y encontrar la factibilidad de operación de la opción

elegida para que los notarios puedan hacer uso a través del Internet de una forma más práctica y segura, en el proceso de ratificación de una escritura, por lo que debiera ser obligatorio para todos y no solo para los notarios que han tenido problemas en el Registro de la Propiedad, para que de esta manera se pueda hacer mas eficiente y segura la operación registral.

El uso de los sistemas de información para maximizar las utilidades, celeridad del proceso de inscripción de documentos, se vuelve imprescindible y por supuesto el manejo de la seguridad se vuelve una pieza clave en la consecución de estos objetivos.

Los sistemas de información se incorporan a todas las entidades públicas y privadas, las empresas cada vez dependen más del uso del internet y su incorporación a la red es inminente por eso asegurar su información se vuelve pieza clave en su planeación estratégica para asegurar que sus datos, no puedan caer en manos inadecuadas.

La frase de la información da poder cada vez se acentúa mas en nuestra sociedad, por eso debemos tener un claro

manejo de la información de tipo registral, no solo en propiedades, sino en otros datos de los usuarios de los registros públicos, de esta manera se cuidará el capital más importante que es la información.

4.5. La clave notarial registral de ratificación de documentos inscribibles

Nuestro país, se ve inmerso en un mundo globalizado, en el que las transacciones por Internet han creado un complejo panorama legal y muchas instituciones del Estado ven la agilización del trabajo en operaciones más rápidas y prácticas.

Más allá de los problemas jurídicos tradicionales que surgieran entre los notarios y las dudas en el Registro de la Propiedad, las actividades registrales pueden ver mejorado su funcionalidad y manejo al implementar mecanismos por medio del Internet, que pueden permitir la seguridad del tráfico notarial de los documentos.

Respecto a la clave notarial será aquella que sólo es conocida por el titular, en este caso el notario y que será

usada para ratificar un documento objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

La clave digital posee los elementos necesarios para demostrar su autenticidad, por lo que a continuación se enuncian algunos como:

- Consta y se puede almacenar en un soporte material el reporte de ratificación.
- Contiene un mensaje, el que esta escrito usando el lenguaje convencional de los dígitos binarios o bits, entidades magnéticas que los sentidos humanos no pueden percibir directamente;
- La ratificación será escrita en un idioma o código determinado;
- Puede ser atribuidos a una persona determinada en calidad de autor mediante su uso exclusivo clave o llave electrónica.

- Es un soporte material de un mensaje en lenguaje destinado a la comunicación, para expresar con claridad la voluntad de ratificar un documento.

La correcta alianza entre los medios tecnológicos y el derecho, será la que beneficiará la tarea registral, lo cual hoy en día se ha mejorado, pero aún existen deficiencias. Por ello este tema debe ser tratado de manera que queden planteados los desafíos jurídicos que la era digital trae consigo, pero utilizando los beneficios que permitan una agilidad y seguridad jurídica.

La seguridad registral en el uso del Internet, dependerá de la validez que se le otorgue a los documentos presentados por los notarios y su ratificación vía la utilización de una clave notarial de ratificación, esto tecnológicamente ofrece seguridad, si es de uso exclusivo de cada notario, así no solo se tendrá certeza del documento, de la firma, del sello, de los timbres adheridos, sino también de la ratificación que debería ser obligatoria y no dependiente de un problema anterior en el Registro.

Actualmente ya no es necesario llegar al Registro de la Propiedad para saber el desenvolvimiento del trámite del documento, incluso, se pueden consultar los motivos de suspensión y rechazo, siendo esto una herramienta que permite agilizar a favor de todas las personas que participan en el tráfico de inscripción de documentos notariales.

4.6. La modernización registral

El Registro de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de datos.

El notario como uno de los personajes principales que interactúa con el Registro, debe tener un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades y quienes son sus titulares en todo el territorio nacional, lo que se logra a través de la consulta por Internet o denominada consulta a distancia.

Aplicando la tecnología, puede servir de mucho, cuando pudiesen tener los operadores del Registro de la Propiedad, la certeza de que un notario a través de una clave notarial

electrónica, pone en conocimiento que efectivamente el testimonio de la escritura número X, es de su registro notarial y que se envió para su inscripción a dicha institución.

Se evita con ello sorprender a la institución y perjudicar a terceros con una inscripción anómala. Dichas actividades, ya son parte del funcionamiento del Registro General de la Propiedad, pero sólo para aquellos notarios que han tenido algún conflicto y por obligación impuesto por dicho ente, deben ingresar su documento y posteriormente presentarse a ratificar el mismo, para que pueda ser objeto de inscripción, de lo contrario, no será inscrito el instrumento.

Las claves electrónicas son de uso común a nivel de instituciones bancarias, que permiten realizar transacciones de gran valor, lo cual garantiza que efectivamente los interesados son los verdaderos usuarios de las cuentas, de los actos o contratos que electrónicamente realizan.

En la actividad notarial a través de una clave exclusiva para cada notario, permite obtener el estado actual de las escrituras que han sido faccionadas por dicho profesional y que son objeto de registro, así como al ser una clave notarial

secreta, en la inscripción registral, se tendrá certeza de que efectivamente el notario titular de la clave ha ratificado la misma, evitando con ello poner en duda si es o no, un verdadero documento notarial.

4.7. Proyecto de reforma

A continuación se presenta un proyecto de reforma del Reglamento del Registro General de la Propiedad Acuerdo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala.

El autor propone como parte conclusiva de la presente investigación, la posibilidad de implementar, utilizar y realizar la ratificación de documentos sujetos a inscripción de naturaleza notarial.

La implementación de una clave notarial, de uso exclusivo para todos los notarios, permite tener certeza del usuario y de la información que envía al ente receptor, evitándose la presentación personal del notario a la entidad y teniendo certeza de que al utilizar la clave para ratificar un documento, puede proceder a su inscripción.

ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO __-2009

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la finalidad de Registro General de la Propiedad es dar seguridad jurídica a los instrumentos que se registran en dicha institución, así como implementar mecanismos que den certeza a la actividad del notario frente al Registro, es conveniente determinar la forma de ratificar los documentos a través de una clave notarial registral.

CONSIDERANDO:

Que el registro de la firma y sello del notario, no son suficientes para garantizar la seguridad jurídica de los documentos sujetos a inscripción, se hace necesario que los notarios ratifiquen personalmente o por medio de el ingreso de su clave personal, la ratificación de los documentos objeto de inscripción a través de la red de información Internet.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 183 inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. Se adiciona el Artículo 19 bis al Acuerdo Gubernativo No. 30-2005 del Congreso de la República de Guatemala, el cual queda así:

Artículo 19 bis.- El Registro de la Propiedad deberá implementar el Registro de Clave Notarial, en el cual deberá quedar inscrito el nombre del notario, la firma y sello que utiliza, así como el registro de un pin, a través del cual podrá ratificar los documentos que envíe para su inscripción a esta Institución.

Previo a realizar cualquier inscripción registral, los notarios deberán ratificar dicho documento a través del uso de ingresar su clave notarial en la página web del Registro de la Propiedad y sin ese requisito, no se dará trámite a la inscripción del documento.

ARTÍCULO 2. Vigencia. El presente acuerdo entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

Comuníquese.

PRESIDENTE

MINISTRO DE GOBERNACIÓN

SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA
REPÚBLICA

CONCLUSIONES

1. El Registro General de la Propiedad fue instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.
2. La inscripción de un título sea esta una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible.
3. Es una realidad que se han falsificado los documentos notariales, la firma y sello del notario, y no se tiene la certeza jurídica de que haya sido el notario quien remitió el documento.
4. El Registro General de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de

datos, para permitir al usuario, un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que las autoridades del Registro General de la Propiedad, desarrollen mecanismos tecnológicos, que permitan tener una relación inmediata y electrónica que de certeza de que el documento fue enviado por un notario en particular.
2. El Registro General de la Propiedad debe implementar en un apartado la página web, que permita a los notarios realizar consultas, ratificar o comunicarse con dicha entidad pública, específicamente la ratificación de los documentos que se envían para su inscripción.
3. Es necesario que en el Registro General de la Propiedad, se implemente el uso de claves notariales, para evitar los problemas del uso o falsificación de sellos, firma, protocolo, quedando obligado el notario a utilizar la misma, como requisito previo a la inscripción de su documento.
4. Los operadores del Registro General de la Propiedad, deberán contar con la ratificación notarial del

documento objeto de inscripción, revisando que el notario haya confirmado la autorización de dicho instrumento por medio del uso de su clave notarial.

BIBLIOGRAFÍA

- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina. Ed. Heliasa S.R.L., 1985.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y foral**, Ed. Madrid, 1982.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. España. Ed. Porrúa. 2000.
- ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo D. **Los contratos traslativos de dominio y su faccionamiento notarial**. Guatemala, Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala. 1976.
- GARCÍA CIFUENTES, Abel A. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Guatemala, (s.e.). Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala. 1970.
- LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**, Argentina, Ed. de Palma, 1966.
- MARINELLI GOLOM, José Dante. **La responsabilidad del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**, Guatemala. Tesis de grado. Universidad Mariano Gálvez. 1979.
- MUSTAPICH, José María. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. Argentina. Ed. Tucuman, 1957.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala. Ed. Mayte. 1980.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México. Ed. Heliasta. 1981.

ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral.** España. Ed. Porrúa. 2004.

SOPENA RAMON; **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española.** España. Ed. Ramón Sopena. 1985.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República. 1963.

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República. 1946.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 359-87 del Presidente de la República de Guatemala. 1987.

Arancel General de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 339-96 del Presidente de la República. 1996.