

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



GUATEMALA, JUNIO 2010

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

“LA JURISPRUDENCIA EN DERECHO REGISTRAL”

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

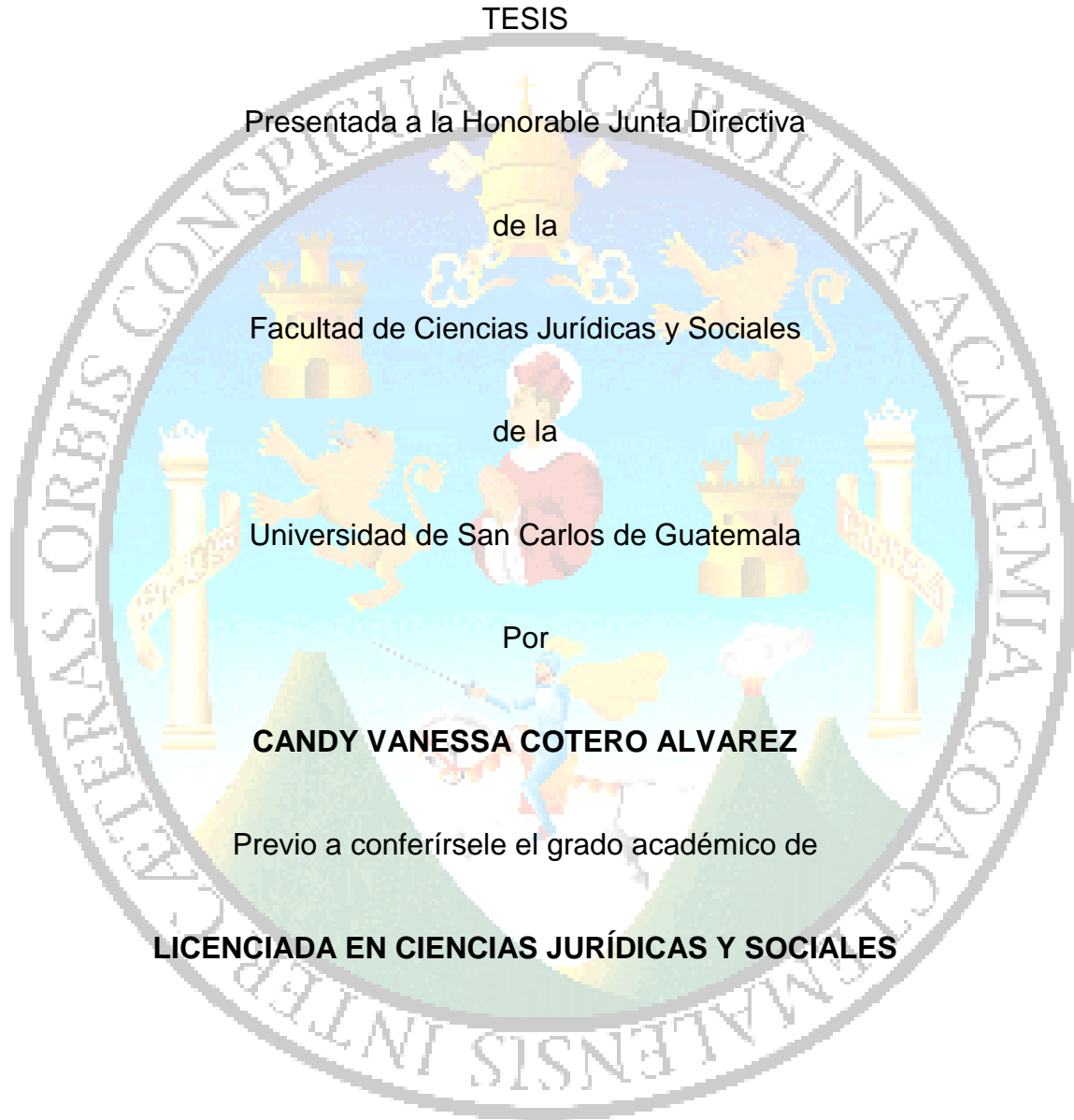
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CANDY VANESSA COTERO ALVAREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



GUATEMALA, junio de 2010

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V:	Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

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



Guatemala 11 de mayo de 2009

Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Su Despacho



Honorable Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Con las muestras de mi consideración, le comunico que conforme resolución de fecha treinta de abril del año dos mil nueve, procedí asesorar a la bachiller CANDY VANESSA COTERO ALVAREZ, quien se identifica con el carné número 199931148, su trabajo de tesis titulado "JURISPRUDENCIA EN DERECHO REGISTRAL". Y cumpliendo con la labor encomendada, dictamino lo siguiente:

- a) El contenido científico y técnico de la tesis, es de vital importancia al dar a conocer que mediante la aplicación de jurisprudencia registral tanto la Corte de Constitucionalidad como la Corte Suprema de Justicia, logran resolver de una manera más rápida los amparos análogos planteados en derecho registral
- b) La metodología y técnicas utilizadas para desarrollar la tesis fueron las correctas. Los métodos empleados fueron: Analítico, con el cual se estableció el análisis de las sentencias emitidas tanto por la Corte Suprema de Justicia como por la Corte de Constitucionalidad; el sintético da a conocer la jurisprudencia registral existente; inductivo indica lo relacionado con el derecho de propiedad y el deductivo, señaló su cumplimiento. La técnica empleada fue, la de investigación documental, mediante la cual se recopiló la información relacionada con el tema.
- c) Se utilizó redacción sencilla y de fácil comprensión para estudiantes, profesionales del derecho y ciudadanía guatemalteca, siendo el tema de interés para la bibliografía del país, y se dividió en cinco capítulos.



- d) La contribución científica de la tesis determina que la jurisprudencia registral debe ser aplicada a casos análogos sea o no invocada por las partes, garantizando el derecho de propiedad como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.
- e) Las conclusiones y recomendaciones tienen congruencia y proponen soluciones prácticas para el eficaz cumplimiento de la jurisprudencia registral fundamentado en el constitucionalismo guatemalteco. A la sustentante le indiqué la necesidad de realizar algunas enmiendas en su tesis, encontrándose conforme con su realización, siempre respetando su posición ideológica.
- f) La bibliografía utilizada es acorde y se relaciona con las citas bibliográficas. Los objetivos se determinaron e indicaron lo primordial de la consolidación de la fuerza normativa de la Constitución en la jurisprudencia registral analizada. La hipótesis formulada se comprobó y estableció lo esencial, que existe jurisprudencia en derecho registral y las consecuencias jurídicas de la misma.

Con motivo de lo anotado, la tesis efectivamente cuenta con los requisitos legales establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, siendo procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE**, para que continúe con el trámite respectivo, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Lic. Edwin Osberto Granados Loarca

Asesor de Tesis

Colegiado 4882

Lic. Edwin Osberto Granados Loarca
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintinueve de mayo de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) VINICIO ANTONIO LAINEZ GODÍNEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante CANDY VANESSA COTERO ALVAREZ, Intitulado: "JURISPRUDENCIA EN DERECHO REGISTRAL".

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/nmr.



Guatemala 15 de octubre de 2009



Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Su Despacho



Respetable Licenciado:

A través de la presente, me permito dirigirme a usted refiriéndome a su oficio de fecha veintinueve de mayo de dos mil nueve en el cual se me nombra como REVISOR del trabajo de la estudiante CANDY VANESSA COTERO ALVAREZ, quien se identifica con carnet número 199931148, que procedí a revisar el trabajo titulado "JURISPRUDENCIA EN DERECHO REGISTRAL"; luego de hacer la revisión correspondiente del trabajo y haberse realizado las observaciones pertinentes a dicha alumna en mención, considero:

- a) El contenido científico y técnico de la tesis constituye un significativo aporte a las ciencias jurídicas y sociales en Guatemala ya que evidencia la gran necesidad de dar a conocer a los juriconsultos la jurisprudencia registral, con el objeto de lograr una solución más rápida de los amparos planteados en derecho registral.
- b) Los métodos y técnicas de investigación que se utilizaron para la elaboración de la tesis fueron: El método analítico, por medio del cual se llevó a cabo el análisis presentado; el método sintético a través del cual se da a conocer la jurisprudencia registral existente; el método inductivo que da a conocer lo relativo a los amparos planteados en derecho registral y el método deductivo, que marca los pasos a seguir para su cumplimiento. La técnica utilizada dentro del presente trabajo, fue la de investigación documental, ya que a través de esta se logró el análisis sobre el tema.



- c) La redacción que utiliza la estudiante es clara y a la vez de fácil comprensión para estudiantes, profesionales del derecho y ciudadanía guatemalteca, el mismo es adecuado en cuanto al objeto de estudio, se dividió en cinco capítulos.
- d) La contribución científica de la tesis establece que en materia de jurisprudencia registral tanto la Corte Suprema de Justicia así como la Corte de Constitucionalidad, deben aplicar la jurisprudencia registral existente, sea esta invocada o no por las partes ya que con esto se garantiza el derecho de propiedad de los ciudadanos que plantearon amparo en materia de derecho registral.
- e) Las conclusiones y recomendaciones realizadas son coherentes y ofrecen una manera fácil y eficaz para resolver la problemática planteada, con el fin de poner en práctica la aplicación de la jurisprudencia existente en derecho registral tanto por la Corte Suprema de Justicia, como por la Corte de Constitucionalidad. Hice ver a la bachiller algunas modificaciones que consideré necesarias en su tesis, esto sin afectar la posición ideológica de la estudiante y el objeto fundamental de la tesis.
- f) La bibliografía consultada es la correcta y la misma tiene congruencia con la mencionada en las citas bibliográficas. Los objetivos establecidos indican la importancia de la Constitución en la resolución de amparos planteados en derecho registral. La hipótesis formulada se comprobó y se determinó que en la actualidad existe jurisprudencia en derecho registral y los efectos de la misma.

Por lo anterior manifiesto que la tesis elaborada cumple con los requisitos legales establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, siendo procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el trabajo en mención sirva para sustentar el examen público previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin nada más que agregar, me es grato suscribirme de usted, como su atento y seguro servidor, atentamente,

Lic. Vinicio Antonio Laínez Godínez
Abogado y Notario
Colegiado 2798

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecinueve de abril del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante CANDY VANESSA COTERO ÁLVAREZ, Titulado JURISPRUDENCIA EN DERECHO REGISTRAL. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.



DEDICATORIA

- A DIOS: Por darme la vida y acompañarme en el transcurso de la misma, por darme sabiduría e inteligencia para alcanzar mis metas, darme la oportunidad de graduarme en esta facultad, dándome la fuerza necesaria para alcanzar mis metas y ayudarme a levantarme de cada tropiezo y por todas sus bendiciones derramadas a lo largo de mi vida.
- A MI ESPOSO E HIJA: Por estar a mi lado y darme una razón más para alcanzar mis metas y anhelos.
- A MI MADRE: Por su amor, apoyo, por sus consejos, por su fe en mi y por ayudarme a cumplir mis sueños.
- A MI PADRE: Por darme la vida.
- A MIS TÍOS Y PRIMOS: Por brindarme su amor y apoyo incondicional a lo largo de mi vida y sobre todo en los momentos trascendentales.
- A MIS AMIGOS: Por sus oraciones, por su buenos deseos y por su apoyo en los momentos mas difíciles de mi vida, porque tienen un lugar muy importante en mi corazón.
- A MIS DOCENTES: Por su ejemplo, su formación, por todas sus enseñanzas a lo largo de mi carrera, con profunda admiración y aprecio que Dios multiplique sus esfuerzos.
- A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y a la Universidad de San Carlos de Guatemala por ayudarme a crecer en el campo del saber durante mi carrera universitaria.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Fuentes del derecho.....	1
1.1. Concepto.....	1
1.2. Fuentes reales.....	2
1.3. Fuentes formales.....	2
1.4. Fuentes históricas.....	3
1.5. Clases.....	4
1.6. Historia.....	8
1.7. Derecho público y derecho privado.....	9

CAPÍTULO II

2. Derecho registral.....	13
2.1. Concepto.....	13
2.2. Efectos.....	14
2.3. Principios.....	15
2.4. Visión para entender el derecho registral.....	22
2.5. Relación del derecho registral con otras ramas.....	34

CAPÍTULO III

3. Registro.....	37
3.1. Concepto.....	37
3.2. Clases de registro.....	37
3.3. Registro General de la Propiedad y derecho registral.....	38
3.4. Fines.....	40
3.5. Características.....	41
3.6. Registro General de la Propiedad Inmueble en Guatemala.....	42
3.7. Distribución geográfica.....	44
3.8. Registro General de la Propiedad y la Constitución Política de la República de Guatemala.....	45
3.9. Reglamento que rige el Registro General de la Propiedad.....	46
3.10. Sistemática del Registro General de la Propiedad.....	46
3.11. Clases de inscripciones o asientos inscritos.....	46

CAPÍTULO IV

4. Jurisprudencia.....	51
4.1. Concepto.....	54
4.2. Consecuencias de jurisprudencia en derecho registral.....	55
4.3. El ejercicio del notario y la jurisprudencia registral.....	55

	Pág.
4.4. Jurisprudencia y principios registrales.....	59
4.5. Jurisprudencia técnica.....	59

CAPÍTULO V

5. Análisis de casos de jurisprudencia en Guatemala.....	61
5.1. Caso No. 467-98.....	61
5.2. Caso No. 648-98.....	65
5.3. Caso No. 1540-2002	71
5.4. Caso No. 414-2005.....	75
5.5. Caso No. 920-2005.....	79
5.6. Caso No. 1131-2005.....	84
5.7. Caso No. 1189-2005.....	88
5.8. Caso No. 129-2006.....	92
5.9. Caso No. 210-2006.....	96
CONCLUSIONES.....	101
RECOMENDACIONES.....	103
BIBLIOGRAFÍA.....	105

INTRODUCCIÓN

El objeto de este estudio es titulado jurisprudencia en materia de derecho registral, y se trata de una investigación que posee gran importancia en virtud de que se analiza el derecho positivo en la actualidad, ya que muchas veces se desconoce el mismo. La jurisprudencia en derecho registral está conformada por el conjunto de sentencias emitidas tanto por la Corte Suprema de Justicia como por la Corte de Constitucionalidad, en derecho registral.

Unos de los objetivos más importantes en esta investigación es determinar si realmente existe jurisprudencia en derecho registral, si los jurisconsultos tienen acceso a la misma y cuáles son las consecuencias que ésta conlleva dentro de un amparo. Así también, tratamos de averiguar si en la actualidad, cuando se plantea un amparo en derecho registral en Guatemala, es aplicada fehacientemente la jurisprudencia registral.

Los beneficios que contiene la jurisprudencia en derecho registral radican en que la misma constituye una fuente de derecho y resulta necesario su análisis con el fin de determinar, cuál es el derecho violado con más frecuencia en derecho registral y cuál es el fundamento de la Corte para otorgar o denegar el mismo.

Los métodos y técnicas utilizadas fueron las siguientes: Método analítico, mediante el cual se establece un análisis de las sentencias investigadas en derecho registral, el sintético, que da a conocer la jurisprudencia registral, el

inductivo, indica lo relativo a la primacia de derechos constitucionales, el deductivo que señala su cumplimiento. Dentro de las técnicas se utilizó la técnica de investigación documental mediante la cual se recopiló la información relacionada con el tema.

En el capítulo primero damos a conocer las fuentes del derecho en Guatemala, las clases de fuentes que existen, su historia y su relación con el derecho privado o derecho público; en el capítulo segundo se aborda el derecho registral, sus efectos en la sociedad, los principios que lo rigen así como una visión para poder entender de mejor manera el derecho registral; en el capítulo tercero se analiza el Registro de la Propiedad, sus fines, características y el reglamento que lo rige; en el capítulo cuarto se explica el concepto de la jurisprudencia, sus consecuencias; en el capítulo quinto el análisis, discusión y presentación de resultados acerca de la jurisprudencia en derecho registral.

Esperando que este análisis sirva de base a otros estudiosos del derecho registral y de la jurisprudencia, para que se investigue más sobre el tema.

CAPÍTULO I

1. Fuentes del derecho

1.1. Concepto

“Fuente en sentido general se considera como principio, fundamento u origen de una cosa.”¹ Las fuentes del derecho son los actos o hechos de los que deriva la creación, modificación o extinción de normas jurídicas.

“La expresión fuente del derecho adolece de gran ambigüedad, pues se emplea para designar en cuatro fenómenos diferentes tales como: Primero: La razón de la validez de las normas, en este sentido la norma superior es fuente de la inmediatamente inferior. Segundo: Forma de la creación de la norma, así el acto legislativo no es más que fuente de la ley. Tercero: Forma de manifestación de las normas: la Constitución, la ley, los decretos serían en este sentido fuentes del derecho. Cuarto: Se habla de fuente como el conjunto compuesto por valoraciones, principios morales, doctrina, etc. Que determinan la voluntad del legislador contribuyendo con esto a dar contenido a la norma jurídica. En la terminología jurídica la palabra fuente tiene tres acepciones, que es necesario distinguir con cuidado. Se habla en efecto de fuentes formales, reales e históricas.”²

¹ Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Pág. 546.

² Naranjo, Yuri. **Introducción al derecho**. Pág. 123.

1.2. Fuentes reales

Se denominan fuentes reales a los factores y elementos que determinan el contenido de tales normas. Son los problemas que surgen de la realidad histórica de cada pueblo y que son regulados por el derecho. Por ejemplo en Venezuela, la aparición de la riqueza petrolera a principios de este siglo fue la fuente material o real de las leyes de hidrocarburos que fue dictada en 1910 (ya derogada).

1.3. Fuentes formales

Entendemos por fuente formal a los procesos de creación de las normas jurídicas. Las fuentes formales son procesos de manifestación de normas jurídicas; ahora bien, la idea de un proceso implica la sucesión de momentos, cada fuente formal está constituida por diversas etapas que se suceden en cierto orden y deben realizar determinados supuestos. Se considera que las fuentes formales son las mismas fuentes directas e indirectas.

Directas: Cuando encierran en sí las normas jurídicas aplicables (ley, costumbre). Se refiere a las fuentes jurídicas, según que éstas contengan la norma en sí mismas. Serán directas las que contienen, verbi gratia: La Constitución Política de la República de Guatemala, la ley, los reglamentos, las ordenanzas, etc.

Indirectas: Cuando sin contener en sí mismas las normas jurídicas, ayudan a interpretarlas, aplicarlas, producirlas, coadyuvan a su explicación y sirven para sus conocimientos. Por ejemplo: Jurisprudencia, doctrina, principios generales del derecho, analogía y equidad.

1.4. Fuentes históricas

Esto se aplica a los documentos como inscripciones, papiros, libros, etc., que encierran el texto de una ley o conjunto de las mismas. Son documentos históricos que hablan o se refieren al derecho. En la antigüedad estos documentos eran muy diversos como papiros, pergaminos, tablillas de arcilla en las que algunos pueblos estampaban sus leyes y contratos. Se refiere a las fuentes jurídicas según su aplicación en el tiempo. Serán vigentes: Las fuentes positivas actuales que no han sido derogados por otra ley o el reglamento que no ha sido substituido por otro.

Serán históricas: Las fuentes que han perdido su vigencia y se sitúan en la historia del derecho positivo. Es el caso de la recordada Ley de Hidrocarburos de 1945. También del Hábeas Iuris Civile, compilación justiniana de la cual arrancan importantes instituciones jurídicas que han tomado desarrollo a través de los siglos.

1.5. Clases

De acuerdo con la opinión más generalizada, las fuentes formales del derecho son:

La Constitución: Forma o sistema de gobierno que tiene un Estado. Ley fundamental de la organización de un Estado.

La legislación: En los países de derecho escrito, la legislación es la más rica e importante de las fuentes formales. Podríamos definirla como el proceso por el cual uno o varios órganos del Estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general, a las que se les da el nombre específico de leyes. Conforme los Artículos 2º. y 3º. de la Ley del Organismo Judicial, la ley o la legislación con más propiedad en caso concreto, es la fuente primaria del derecho.

La legislación en los países de derecho escrito, es la más rica e importante de las fuentes formales, se puede definir como el proceso por el cual uno o varios órganos del Estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general, a las que se da el nombre específico de leyes.

La costumbre: El actuar o la repetición uniforme y prolongada en el tiempo de ciertos usos o actos de contenido jurídico en la esfera de las relaciones privadas de carácter internacional. Tiene dos elementos, subjetivo uno, objetivo el otro. El subjetivo consiste en la idea de que el uso de la cuestión es jurídicamente obligatorio, y debe por tanto, aplicarse el objetivo en la práctica suficientemente prolongada de un determinado proceder. El párrafo 2º. del Artículo 2º. de la Ley del Organismo Judicial, le da categoría de fuente de derecho a la costumbre, y por lo mismo al uso, en defecto de la ley aplicable al caso, siempre que no sea contraria a la moral y al orden público y que resulte probada.

La costumbre es un uso implantado en una colectividad y considerado por ésta como jurídicamente obligatorio; es el derecho nacido consuetudinariamente, el *jus moribus constitutum*. Las definiciones del derecho consuetudinario revelan dos características: Primera: Está integrado por un conjunto de reglas sociales derivadas de un uso más o menos largo. Segunda: Tales reglas transforman el derecho positivo cuando los individuos que las practican les reconocen obligatoriedad, tal cual se tratare de una ley.

La jurisprudencia: Como fuente del derecho posee dos acepciones distintas, en una de ellas equivale a ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales.

La jurisprudencia está concebida en Guatemala, según lo expresa el primer párrafo del Artículo 2º. de la Ley del Organismo Judicial, como fuente complementaria, cuando se producen cinco fallos reiterados en juicios sometidos al conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, por medio del recurso de casación, se genera la doctrina legal que puede citarse como fundamento de pretensiones similares.

Sin embargo, si se trata de interpretar la ley que ya existe, estos fallos no están generando nuevas normas y por sí mismos no son fuentes directas de lo normativo. Cosa distinta sucede cuando hay ausencia de norma para el caso concreto y se falla en observancia de los Artículos 10 y 15 de la Ley del Organismo Judicial, porque en tal caso si se está produciendo una norma, con la particularidad de ser individualizada para el caso concreto, con imposibilidad de traerla a cuento para solucionar un caso similar.

La jurisprudencia no es simplemente la interpretación de un actuar constante, de una interpretación fija, la jurisprudencia es esencialmente dinámica, permite al juzgador examinar cada día nuevos ángulos de aplicación o interpretación de una ley o precepto legal determinado.

Los reglamentos emanados del poder ejecutivo: Toda instrucción escrita destinada a regir una institución o a organizar un servicio o actividad. Normalmente, los mismos dependen jerárquicamente de alguna ley.

Los principios generales del derecho y la jurisprudencia: Los principios generales del derecho, en virtud de que la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan, de ahí que en la aplicación de las normas jurídicas se adviertan lagunas legales. Por lo que a falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y a falta de ésta serán aplicados los principios generales del derecho y la jurisprudencia, que es el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales. Al formarse la jurisprudencia surge una norma nueva de índole abstracta. Las ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia constituyen jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario. Son las ideas fundamentales que informan el derecho general o sea aquellas directrices que sirven de base a las leyes de una sociedad y en un momento concreto. Se aplican ante la falta de ley y de la costumbre; ahora bien, están presentes en todas las decisiones, debemos resaltar su carácter informador respecto a todo el ordenamiento jurídico.

La doctrina: Conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del derecho, que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aún no legisladas. “Doctrina, se llama así a los estudios de carácter científico que los juristas realizan acerca del derecho ya sea con el propósito puramente teórico de sistematización de sus preceptos, ya con la finalidad de interpretar sus normas y señalar las reglas de su aplicación.”³ A la doctrina no pocos autores le niegan la calidad de fuentes del derecho. Sin embargo, en el derecho registral sucede algo especial.

Por el lento proceso legislativo, es indudable que la doctrina planteada por los científicos del derecho va delante del derecho vigente. La doctrina corre pareja con la práctica, lo que no sucede con la ley. Entonces, para que este derecho sea viable fácticamente los principios que ya estudiamos vienen a ser fuente coadyuvante en la interpretación del contexto legal. La doctrina es el resultado de la labor intelectual científica de los estudiosos del derecho, contenida en sus libros, artículos de investigación, enciclopedias de valor científico, manuales de estudio, actas de congresos, conferencias, simposios, encuentros, seminarios, etc.

Otras: En este renglón incluimos la tradición, los estatutos, el derecho romano, el derecho natural, que nos ayudan a comprender nuestras normas actuales, nos iluminan sobre el porqué de su existencia, y en algunos casos, sobre su significado exacto.

³ Olaso, Luis María y Jesús María Casal. **Curso de introducción al derecho.** Tomo II. Pág. 204.

1.6. Historia

Históricamente las costumbres fueron anteriores a la obra del legislador. En los estadios primitivos de la evolución social existía una costumbre indiferenciada, mezcla de prescripciones éticas religiosas, convencionales y jurídicas. Al independizarse el derecho de la religión y la moral, conservó su naturaleza consuetudinaria y no fue sino en época relativamente reciente cuando el proceso legislativo se inició y aparecieron los primeros códigos.

“La historia escribe Du Pasquier revela un constante impulso hacia el derecho escrito. En la edad media las aspiraciones a la fijeza del derecho manifestábanse, ya sea en la redacción de las cartas que establecían los derechos respectivos del señor y los súbditos, sea en la reacción de costumbres, primeramente a iniciativa privada, más tarde a título oficial. Por otra parte el derecho romano, reunido en las recopilaciones de Justiniano tales como: Digesto, Institutas, etc., ocupa el sitio de honor entre los juristas: denominábasele el derecho escrito; las religiones meridionales de Francia en donde su influencia era preponderante eran llamadas pays de droit écrit, en oposición al pays de coutumes. En Alemania este vasto fenómeno ocurrido principalmente en los siglos XIV y XV ha recibido en la historia el nombre de recepción del derecho romano.

Bajo Luis XIV y Luis XV las grandes ordenanzas señalaron una importante ofensiva del derecho legislado contra el consuetudinario. En el siglo XVIII diversos estados de América del Norte formularon las primeras constituciones escritas. En la misma época, los códigos prusiano y bávaro abrieron la era de las codificaciones, cuya floración más

rica se extendió bajo Napoleón.”⁴ En la mayoría de los Estados modernos la formulación del derecho es casi exclusivamente obra del legislador, sólo en Inglaterra y los países que han seguido el sistema anglosajón predomina la costumbre.

“La tendencia, siempre creciente, hacia la codificación del derecho, es una exigencia de la seguridad jurídica. A pesar de su espontaneidad, el derecho consuetudinario carece de una formulación precisa, lo que hace difícil su aplicación y estudio. Por otra parte, su ritmo es demasiado lento. El legislador en cambio además de su precisión y carácter sistemático puede modificarse con mayor rapidez y se adapta mejor a las necesidades de la vida moderna.”⁵

1.7. Derecho público y derecho privado

“Uno de los temas más discutidos por los juristas es el de la distinción entre derecho privado y derecho público. Mientras ciertos autores como Radbruch estiman que dichos conceptos son categorías apriorísticas de la ciencia del derecho, otros afirman que se trata de una dicotomía de índole política y no pocos niegan enfáticamente la existencia de un criterio válido de diferenciación. Duguit por ejemplo, cree que tal criterio posee únicamente interés práctico, Gurvitch niega la posibilidad de establecerlo de acuerdo con notas de naturaleza material y Kelsen declara que todo derecho constituye una formulación de voluntad del Estado y es por ende derecho público.”⁶

⁴ González Morales, Alfredo. **Los paradigmas de investigación de las ciencias sociales.** Pág. 45.

⁵ Vivas Pedro. **Lecciones de historia del derecho.** Pág. 345.

⁶ Gorrondona Aguilar, José Luis. **Personas, derecho civil I.** Pág. 202.

Derecho público y derecho privado, diversas teorías han tratado de explicar la diferencia fundamental que origina esta clasificación del derecho público y derecho privado, así algunos autores ven en el derecho público normas de organización de la sociedad y en el derecho privado, normas de conducta de los individuos que la integran, otros hacen mención de los sujetos a quienes se dirigen uno y otro, sería el Estado el sujeto del derecho público y lo será del derecho privado el individuo. Otros basan la diferencia en una concepción teleológica o finalista: cuando el fin perseguido es el interés del Estado, estaremos en el campo publicista, cuando lo es el interés del individuo, en el privatista.

Si bien los autores no se han puesto de acuerdo sobre el fundamento de esta división, concuerdan en cuanto a las características de uno y otro. El derecho público sería fundamentalmente irrenunciable, en el derecho privado, los individuos pueden o no ejercitar las facultades que les corresponden, el derecho público es imperativo mientras que en el derecho privado prevalece el principio de autonomía de la voluntad. La interpretación del derecho público es estricta, las facultades deben ser establecidas expresamente, y en el derecho privado los individuos están facultados para hacer todo aquello que la ley no les prohíbe expresamente.

“En general se consideran ramas del derecho público los derechos: Derecho Internacional, Derecho Constitucional, Derecho Administrativo, Derecho Penal, Derecho Procesal Penal, Derecho Procesal Civil, Derecho del Trabajo, Derecho Agrario, Derecho Financiero y Procesal y del Derecho Privado: Los derechos Civil, Mercantil, Notarial, pero no puede hacerse una clasificación muy exacta pues en todas las ramas

hay instituciones de uno y otro y hoy por hoy existe una marcada tendencia del publicadme en las instituciones de derecho privado, tan marcada que muchos autores niegan directamente la diferencia alegando que es contradictorio hablar de derecho privado ya que el derecho por definición tiene una función colectiva.”⁷ (sic).

Como vimos las fuentes del derecho son procesos de manifestación de normas jurídicas. Cada fuente, está constituida de diversas etapas que se suceden en cierto orden y que deben realizar determinados supuestos.

Logramos determinar que el derecho público es irrenunciable, y que en el derecho privado, los individuos pueden o no ejercitar las facultades que les corresponden. Tanto las fuentes del derecho, como el derecho privado y el derecho público son de vital importancia para entender los capítulos siguientes.

⁷ Pacheco Gómez, Máximo. **Introducción al derecho**. Pág. 324.

CAPÍTULO II

2. Derecho registral

2.1. Concepto

Dentro de las ramas más importantes del derecho privado se encuentra la conocida con el nombre de derecho registral. Bienvenido Olivier dice que: “El derecho registral tiende a regular las totales relaciones de los inmuebles, tanto en su dominio como en los derechos reales sobre ellos constituidos, ya en su estático o de estructura como en su aspecto dinámico de tráfico y publicidad.”⁸

Oliver y Morelli lo definen como: “Un conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmuebles.

Giménez Arnau considera que: debe definirse como: Un conjunto de normas a que deben de ajustarse la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles.”⁹

Para Sanz Fernández: “Es el conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación, y extinción de derechos reales, sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de

⁸ Olivier, Bienvenido. **Semanario judicial**. Pág. 478.

⁹ Bañuelos Sánchez, Froylan. **Fundamentos del derecho notarial**. Pág. 423.

crédito a través del Registro de la Propiedad.”¹⁰

2.2. Efectos

Los efectos del derecho registral son proporcionar seguridad jurídica y dar agilidad en la transmisión y constitución de gravámenes sobre los bienes inmuebles para facilitar el tráfico de los mismos. Los efectos jurídicos e inscripción en el Registro de la Propiedad de Guatemala pueden ser:

Jurídico materiales: Supone la declaración provisional de hecho, sobre un bien de dominio público. No contiene eficacia alguna respecto al contenido del derecho de propiedad ni de cualquier otro derecho real que pueda recaer sobre los terrenos objeto de deslinde. El bien deslindado será el determinado en el procedimiento, salvo que recaiga sentencia firme que lo modifique.

Jurídico procesales: El acto de aprobación del deslinde puede ser impugnado por una doble vía: ante la jurisdicción civil en defensa de derechos reales civiles mediante interposición de demanda. Ante la jurisdicción contenciosa administrativa: si se han infringido normas de procedimiento tras agotar la vía administrativa con la interposición del correspondiente recurso ordinario.

¹⁰ Radbruch, Gustav. **Introducción de la filosofía del derecho**. Pág. 47.

2.3. Principios

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen de forma independiente. Su nombre se deriva del término filosófico inmutable, se refiere a la constitución de una técnica de elaboración de estudio del Registro de la Propiedad, sirve de explicación teórica y práctica a la función del Registro.

Los principios registrales son: de publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialización, tracto sucesivo.

Publicidad

Consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

La publicidad registral tiene carácter público, tal como acceso y consulta de los registros oficiales tanto del Registro General de la Propiedad ubicado en la ciudad de Guatemala como para el Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en el departamento de Quetzaltenango.

El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual tiende a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o

limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros.

Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad se entiende que es de conocimiento público, ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el Registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben en el Registro, pueden llegar a tener efectos contra terceros.

Legitimación

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo escrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Seguridad

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas.

Lo importante al respecto de este principio, es que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado.

Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien inmueble, lo que aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que esté inscrito de forma clara en el Registro.

Rogación o de instancia

La inscripción en el registro de la propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes, y limitaciones. Este principio, está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el Registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio, aunque existen ciertas excepciones a este principio, como lo constituye la presentación de un testamento, donde se constituye patrimonio familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados. Cuando al Registro se presenta título resultante de remate, etc.

Consentimiento

Para que en los asientos del Registro de la Propiedad exista una modificación es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin consentimiento tácito o expreso. El consentimiento no es más que permitir algo, condescender en que algo se haga, aceptar una oferta o proposición, es obligarse o en otros casos, otorgar.

Fe pública

En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos: la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen.

Este principio asegura la validez derivada de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los actos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta.

Esto se hace independientemente de si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo, no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el solo hecho de la inscripción.

Prelación o prioridad

Uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro de la Propiedad es la prelación o prioridad, que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado preventivamente.

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma entendido en casi todo el mundo de que *priori tempore, potior jure*, puede interpretarse que el primero en registro es primero en derecho.

Calificación

Este principio también es denominado de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al registro de la propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez; es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora y es concurrente con la notarial.

Inscripción

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en folio real o en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La

inscripción de los actos o contratos en el Registro de la Propiedad tiene efectos declarativos.

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción, que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

Especialidad

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar bien, los sujetos y el derecho inscritos.

Este principio manifiesta la preferencia que se le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa.

Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro, el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella

información pertinente al bien, descripción del bien, linderos, área, etc., los cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.

Tracto sucesivo o continuo

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro de la Propiedad se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. El registro se puede trazar una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea dentro del registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción, es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior.

Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones, y para que surtan efectos deben quedar registrados para asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no sólo a las personas sino además a los bienes. El Artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio

Legalidad

Este principio se basa en la función calificadoras que tiene el Registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo Registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurarse que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal.

Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados, el Registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento con que se funda para suspender o denegar la inscripción de acuerdo al Artículo 1128 Código Civil.

2.4. Visión para entender el derecho registral

El derecho comparado ha sido importante para el derecho registral. Para lograr una mayor visión sobre el derecho registral a nivel general, se han sometido a estudio los sistemas registrales de los siguientes países: Alemania, Australia, Italia, España, Francia, México, El Reino Unido, Portugal y por supuesto Guatemala, con algunas referencias sobre el catastro en virtud de que éste en algunos casos se encuentra íntimamente relacionado con el Registro.

El sistema germánico

Este sistema rige en Alemania, Austria y Suiza. Se caracteriza por el sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral.

La base física del Registro está constituida por la descripción de la finca en el catastro.

En la localización de las fincas o la determinación de sus lindes, la cartografía catastral es la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales.

La finca tiene una realidad jurídica de la que responde el Registro y una realidad física de la que responde el catastro.

El sistema australiano

En Australia, administrativamente el Registro General depende del departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana, sus funciones esenciales son: el tráfico de los títulos de propiedad, asuntos civiles como: registro de nacimientos, defunciones y matrimonios. El mismo Registro General tiene a su cargo la inscripción de poderes notariales.

El Registro cuenta con dos formas de operación, la manual y la digital, contando con registros separados de instrumentos y de planos. Para la expedición de certificados de títulos por parte del gobierno, se ha creado la figura de un Registrador Central, él proporciona certeza legal al propietario registral, el sistema australiano padece de retrasos, porque en cada Estado existe solamente una oficina que depende del

Registrador Central.

Resalta la no intervención de los notarios en las transmisiones de los derechos reales inmobiliarios, se parte de la idea de que el estado es el propietario de todas las tierras del país y por ello no se habla de propiedad sino de tenencia, ya que la corona es la dueña de todos los inmuebles de Australia.

En este sistema no se habla de títulos sino de certificados de título, se aplica a inmuebles sobre los que ya se ha obtenido su inscripción inicial o inmatriculación, de forma que la delimitación, medición y comprobación de la existencia de la finca son previas a la inscripción.

Para inmatricular una finca hay que presentar en el Registro el título que demuestra que el solicitante es propietario, adjuntando además un plano de la misma. Si el título coincide con el plano de la finca, se inscribirá por duplicado un certificado de titularidad, un ejemplar se archiva en el registro, y otro se entrega al propietario, con el fin de que pueda usarlo posteriormente cuando pretenda inscribir otra clase de documento, ya que contiene el historial de la finca, con su número y registro particular.

El sistema francés

El sistema francés o de la transcripción, establecido de conformidad con el Código Civil de 1904 y la Ley de Transcripciones del 23 de marzo de 1855. Admite el principio de legalidad, con un mayor ámbito de calificación registral, y también la presunción de

exactitud del Registro. Igualmente valora la importancia básica de la finca en la llevanza del registro, regula el tracto sucesivo y admite ciertas anotaciones preventivas.

Organización administrativa de los registros franceses: predomina el aspecto fiscal, los registros dependen del Ministerio de Presupuesto y del Centro, encargado de la gestión del impuesto llamado d'enregistrement.

En el registro francés existe la posibilidad de la publicidad informativa, los conservadores de hipotecas expiden a los solicitantes copias o extractos de los documentos y notas de inscripción, depositados o archivados en la oficina, con referencia a los 50 años anteriores a la fecha de la solicitud, y también copias o extractos de las inscripciones existentes, o certificación de que no existe ninguna.

Sigue la técnica de registración de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar la búsqueda de fincas. Dentro de estas fichas reales, cabe distinguir entre las fichas inmobiliarias, solamente se refieren a las fincas urbanas, y las fichas parcelarias, que valen para todo tipo de fincas, rústicas o urbanas, siempre que estén situadas en municipios sometidos al catastro renovado.

En el moderno registro francés los asientos ya no se practican mediante transcripción de los documentos inscribibles. Adopta el principio de publicidad registral cerrada, o de numerus clausus de actos y derechos inscribibles.

Sistema registral del Reino Unido

Es sabido que el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte es un Estado del Nor Oriente de Europa que comprende los siguientes países: Inglaterra, Escocia, Gales e Irlanda del Norte.

Sus principales objetivos son: obtener y desarrollar un sistema inmobiliario registral efectivo y estable en toda Inglaterra y Gales, garantizar el título inscrito y, facilitar información sobre los derechos inscritos manteniendo siempre la seguridad del título. En otras palabras: facilitar el tráfico inmobiliario registral.

Además del Land Registry, en Inglaterra y Gales se distinguen dos registros más: el Registro de Cargas Inmobiliarias o Land Charges Registry y el Registro de Cargas Inmobiliarias locales o Local Land Charges Registry. El Registro de Cargas Central da a conocer, mediante el sistema de libro personal, todas las cargas existentes sobre terrenos no inscritos en el land registry, con el que carece de relación y de referencia cartográfica. No está conectado con el Registro de la Propiedad, y sus oficinas centrales están en Plymouth. Este departamento funciona siguiendo las prescripciones del Land Charges Act. 1972: guarda los registros de las cargas inmobiliarias, acciones pendientes, escritos y pedidos que les afectan. El Registro de Cargas Locales es un registro local situado en cada municipio, y su principal función es reflejar las fincas grabadas por cargas de derecho público, como las servidumbres públicas.

Contenido

La información contenida en el Land Registry es doble: por un lado, nos ofrece información documental; y, por otro lado, información gráfica.

El modo de inscripción es distinto ya que se refiere a titularidades, no a fincas; así, un mismo inmueble puede estar en varias fichas del Registro porque haya diversos títulos existentes en ese inmueble. La información documental o registro consta de fichas individuales organizadas según 3 ficheros o registros.

El sistema registral italiano

En Italia puede denominarse a su sistema de Registro, modelo latino, cumple una función doble: por una parte tiene encomendado colaborar con el tráfico de bienes inmuebles y por otra, es el encargado de percibir el impuesto de registros, que grava las transmisiones de bienes y derechos reales. Esta doble función de los registros ha sido duramente criticada por la doctrina; así Anna María Bianco considera que el ejercicio de la función fiscal redundante, muy a menudo, en detrimento de la función civil.

El sistema de publicidad inmobiliaria se trata, debido a su carácter latino, de un sistema basado en la transcripción del título y no en la inscripción de derechos. El negocio jurídico existe independientemente de su inscripción en el Registro, y la transcripción del título sirve únicamente para darlo a conocer a terceros y dar la protección registral al título inscrito (la transcripción no afecta su validez, ni supone una garantía de esta

última). La única inscripción que tiene efecto constitutivo es la de la hipoteca, lo cual es lógico si se tiene en cuenta que supone la creación de un derecho de prelación frente a terceros, lo cual no podría alcanzarse sin publicidad. La doble función del Registro Inmobiliario italiano justifica que su dependencia administrativa sea también doble, estando adscrito simultáneamente al ministerio de gracia y justicia y al ministerio de hacienda.

Las oficinas de los Registros Inmobiliarios, como se denominan oficialmente lo que en España son los Registros de la Propiedad, tienen un carácter puramente administrativo y a su frente figura un conservador, que es propiamente el órgano de la publicidad inmobiliaria. Este conservador tiene carácter de funcionario y es nombrado por el Ministro de Hacienda, de quien depende orgánicamente, aunque en cuestiones de derecho civil actúe bajo la vigilancia del Ministerio de Gracia y Justicia.

La información registral se haya contenida en registros, el equivalente de los libros utilizados en el sistema español. Estos registros son de diversas clases: en primer lugar, un registro general de orden, de carácter obligatorio, en el que deben de anotarse diariamente los títulos presentados; éste resulta esencial para determinar el orden de prioridad en la protección registral de actos que accedan al registro en una misma fecha. También cabe señalar los registros particulares en los que constan las diversas operaciones registrales de acuerdo con su naturaleza; aquí incluimos el registro de transcripciones y un registro donde se llevan a cabo las anotaciones.

El sistema registral portugués

El Registro Inmobiliario portugués, cumple la función esencialmente de otorgar publicidad a los derechos inherentes a las cosas inmuebles. Las reparticiones u oficinas encargadas de los servicios del registro se denominan Conservatorías del Registro Predial; cuya organización, funcionamiento y competencia son reguladas por la Ley Orgánica de los Servicios del Registro y del Notariado.

La clasificación de las Conservatorías puede ser alterada cuando la evolución y movimiento de los servicios lo justifique o por simple disposición del Ministerio de Justicia a propuesta del Consejo Técnico de la Dirección General de los Registros y Notariado.

Al frente de estas Conservatorías, figura el Conservador; estos son funcionarios públicos vitalicios y ejercen sus funciones en el área de su circunscripción respectiva. Serán sustituidos en supuestos de urgencia, licencia o enfermedad, por sus respectivos ayudantes o por otro Conservador de la localidad y, a falta de ambos, por el secretario de la cámara municipal.

El ejercicio del cargo de Conservador es incompatible con cualquier función pública remunerada, con el cargo de administrador ordinario, director o gerente de sociedad o establecimiento comercial y con el ejercicio de la abogacía en aquellos casos expresamente previstos por la ley.

La información registral se encuentra en los llamados libros; éstos se distinguen atendiendo a la información contenida en ellos, son los siguientes: Libro Diario, Libro de Descripciones, Libro de Inscripciones de Propiedad, Libro de Inscripciones Hipotecarias, Libro de Inscripciones Diversas, Libro de Índice Real, Libro de Índice Personal, Libro de Dudas y Recursos, Libro de Registro de Honorarios; y otros accesorios, entre los que destacamos el Libro Ponto , destinado al control de asistencia de personal a la oficina.

Sistema español

“El sistema registral español es el clásico sistema de folio real, que se sigue en la mayoría de países latinoamericanos considerando al registro como una institución jurídica.”¹¹.

El Registro de la Propiedad, es una institución administrativa, integrada en la administración del estado, destinada a sustentar la publicidad de las relaciones jurídico reales sobre bienes inmuebles.

Dentro de los rasgos fundamentales del sistema español, se encuentran los principios hipotecarios que lo caracterizan, encontrándose entre ellos los siguientes: de inscripción, de rogación, de legalidad, de tracto sucesivo, de prioridad, de publicidad, de exactitud, de legitimación registral y de fe pública registral, que como podemos apreciar, en su totalidad son también acogidos por nuestro sistema registral.

¹¹ Azpeitia, Esteban Mateo. **Derecho notarial. El notariado extranjero.** Tomo II. Pág. 267.

Dentro del sistema español, se le denomina in matriculación al asiento de inscripción por medio del cual una finca accede por primera vez al registro. En este sistema, a diferencia del alemán o suizo, la finca no se registra separadamente, y de forma previa, al derecho que sobre la misma recae, sino que se inscribe conjuntamente con el mismo. En consecuencia, la primera inscripción de un derecho sobre una finca, ha de ser de in matriculación; y más concretamente, esta inscripción ha de ser de dominio.

La regla general en el sistema español, es el de que la inscripción es de carácter declarativo. Con algunas excepciones, pero en resumen, la naturaleza del sistema español, es similar a la del sistema nuestro, por lo que no ahondamos en el mismo.

Sistema mexicano

En México, el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, muebles, limitaciones y gravámenes de ambos, así como existencia y constitución de personas jurídicas, tales como asociaciones civiles y sociedades civiles.

En el Distrito Federal el Registro depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica y en los Estados de la República, del ejecutivo local a través de sus respectivos órganos, que en la mayoría de los casos es la Secretaría General de Gobierno.

El Director del Registro tiene calidad de servidor público, debe ser licenciado en

derecho con cinco años de ejercicio, ser ciudadano mexicano y de reconocida probidad, sus actos son considerados de autoridad para los efectos de la ley de amparo.

En México, existe el sistema constitutivo en lo que se refiere a asociaciones y sociedades civiles, así como la cesión de créditos hipotecarios, pues éstas no producen efectos frente a terceros mientras no se inscriban en el Registro.

En el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de la necesidad de inscripción en el Registro. Esto en atención a que la legislación mexicana es consensualista, sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

En cuanto a la inscripción propiamente, en México se sigue el sistema de folios, que están constituidos por una carpeta que consta de una carátula y tres partes. Los asientos se practican en los siguientes folios: a) Real de Inmuebles; b) Real de Muebles; c) De Personas Morales y d) Auxiliar.

Además de los folios, se sigue el sistema de libros, en los cuales se inscriben los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales, existiendo libros en varias secciones, por lo que para determinar el estado de una finca debe pasarse de una sección a otra y de un libro a otro. Este sistema es conocido como el de: siga la flecha, muy parecido al sistema guatemalteco de libros, en el que se producen las conocidas pasadas.

Los principios registrales reconocidos por la doctrina y la legislación mexicana son los siguientes:

Materiales: Inscripción y especialidad.

Formales: Rogación, legalidad y tracto sucesivo.

Mixtos: Consentimiento, publicidad y prioridad, los cuales a su vez se subdividen en materiales y formales, encontrando dentro de los materiales, de la publicidad, de la fe pública y la legitimación.

Los denominados operadores en nuestro medio, son conocidos como registradores, en la legislación mexicana, son los servidores públicos encargados de la función registral, que tienen a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

El registrador no se considera un fedatario sino un mero auxiliar de la calificación e inscripción de los documentos, pues la fe pública registral se encuentra depositada únicamente en el Director. En conclusión, el sistema mexicano es muy parecido al guatemalteco, el cual veremos a continuación para concluir con la presente investigación.

Sistema guatemalteco

En Guatemala el Registro General de la Propiedad, es la institución pública encargada

de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, ello se deriva de lo contenido en el Artículo 1124 del Código Civil, el cual también agrega que son públicos los libros, documentos y actuaciones.

2.5. Relación del derecho registral con otras ramas

El derecho registral, por su naturaleza propia tiene aplicación en diversas ramas del derecho, a las cuales sirve de complemento y de referencia; por lo tanto, es de importancia hacer un breve enfoque de las otras ramas del derecho que están vinculadas en forma estrecha al derecho registral.

Con el derecho civil: Bienvenido Olivier piensa que: “El derecho inmobiliario registral es sustantivo, independiente, es una manifestación más del fenómeno de desintegración de derecho civil. Para Sanz Fernández forma parte del derecho civil pues su autonomía legislativa tiene una justificación meramente histórica pero no sistemática. Lacruz Berdejo se pregunta si el derecho hipotecario es civil o por el contrario se trata de una ciencia autónoma que debe figurar al lado del derecho civil y mercantil.”¹²

El derecho registral fue concebido para ubicar derechos civiles reales y para conferirles, mediante la publicidad una eficacia civil especial, fue considerado como una parte del derecho civil e incluido en el Tratado del Derecho de Cosas.

¹² Mengual y Mengual, José María. **Elementos de derecho notarial**. Tomo II. Volumen I. Pág. 37.

Con el derecho administrativo: Se deriva de la consideración que tiene el Registro como instrumento de la administración, y los Registradores como funcionarios públicos. “El Registro tiene conexiones con cada vez más instituciones del Estado (Catastro, hacienda, medio ambiente, vivienda, economía), se admite la inscripción de concesiones administrativas a favor del Estado, provincia, municipio y el documento administrativo es título inscribible.”¹³

Con el derecho mercantil: “Las sociedades mercantiles pueden ser sujeto de titulares de fincas o derechos reales inmobiliarios, se admite la inscripción de hipoteca cambiaria así como de la hipoteca en garantía de títulos endosables al portador y tiene la consideración de mercantil la aportación de inmuebles a una sociedad.”¹⁴

Con el derecho internacional privado: Se pueden inscribir los títulos otorgados en el extranjero o sentencias dictadas en otro país. También se observan en materia de capacidad de los extranjeros e inscripción obligatoria de ciertos bienes.

Con el derecho tributario o fiscal: Destaca este aspecto cuando nos referimos a la repercusión registral que tiene la falta de pago de impuestos, pero sobre todo a que los registradores son también liquidadores de impuestos de derechos reales, porque en la mayoría de los registros públicos se verifica, previo a inscribir los documentos respectivos sujetos a inscripción, que se hayan cumplido las obligaciones fiscales y municipales, como por ejemplo en el caso de un traspaso de una propiedad inmueble,

¹³ **Ibid.** Pág. 44.

¹⁴ Lavandera, Zarzoso y Mengual. **Revista de derecho privado.** Pág. 56.

debe estar esta propiedad solvente con los impuestos y tasas propios, además de los impuestos que se generen como consecuencia de la transferencia del derecho.

Con el derecho foral: En España, la Ley Hipotecaria tiene carácter de ley de aplicación general, está en vigor no sólo en los territorios de derecho común sino en las provincias donde rige el derecho foral. Además, inscribe en el registro los actos y contratos de contenido real inmobiliario que con diferentes nombres se conocen en las provincias donde rigen fueros especiales.

Con el derecho procesal: “Se admiten a registración los documentos judiciales, los asientos practicados en los libros están bajo salvaguarda de los tribunales y en la Ley Hipotecaria se siguen recogiendo normas de índole procesal.”¹⁵

“En el año 1940, Núñez Lagos, propuso la creación de un nuevo título que se llamara Derecho Hipotecario Procesal La comisión no aceptó esta sugerencia.”¹⁶

El derecho registral dentro de la sociedad guatemalteca es de vital importancia, sobre todo porque ayuda a garantizar el derecho de propiedad privada, el cual es protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39; asimismo, éste tiene relación intrínseca con otras ramas del derecho, tales como el derecho civil, administrativo, mercantil, derecho internacional privado, derecho fiscal y derecho foral.

¹⁵ Chiovenda, Giuseppe. **Instituciones de derecho procesal civil**. Pág. 73.

¹⁶ Colomar, Antonio F. **El escribano público**. Pág. 78.

CAPÍTULO III

3. Registro

3.1. Concepto

Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Oficina donde se registran actos o contratos de particulares o de las autoridades, también se conoce como registro el libro donde se anotan unos y otros así como cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones de ellos.

“Acción o efecto de registrar. Tenemos dos acepciones 1. Lugar donde se centraliza la entrada o salida de documentos. 2. Libros u otros medios donde será anotada o referida toda documentación de entrada y o salida que tiene lugar.

La finalidad básica del registro en términos generales es el control de todos los documentos que entran y salen de diferentes órganos de la entidad.”¹⁷

3.2. Clases de registros

En Guatemala, existen diversas clases de registros públicos, dentro de los cuales se citan a continuación los de mayor importancia y trascendencia:

¹⁷ Mazoni, Mario **Libro de notariado. Sua origine ed importancia.** Pág. 50.

Registro Central de Detenidos de la Corte Suprema de Justicia.

Registro de Abogados de la Corte Suprema de Justicia.

Registro de Extranjeros Residentes del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Registro de Garantías Reales Mobiliarias.

Registro de la Propiedad Intelectual.

Registro de Notarios del Archivo General de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia.

Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia.

Registro de Procesos Sucesorios de la Corte Suprema de Justicia.

Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

Registro Fiscal de Vehículos del Ministerio de Finanzas Públicas.

Registro General de la Propiedad y Segundo Registro de la Propiedad.

Registro Mercantil General de la República.

Registro Nacional de las Personas.

3.3. Registro General de la Propiedad y derecho registral

El Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público, el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos; es decir, seguridad en el tráfico jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación, según el Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo, pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, según los Artículos 1217 y 1219 del Código Civil, el

derecho civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes eminentemente inmuebles, opera a través del Registro de la Propiedad y se le denomina derecho inmobiliario o derecho registral.

El derecho inmobiliario o registral es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual ya fue citado anteriormente. El Código Civil en el libro cuarto regula al Registro de la Propiedad, en el título primero, la inscripción en general, en el capítulo primero, los títulos sujetos a inscripción, nos brinda un concepto de Registro de la Propiedad el cual reza textualmente: “El Registro de la propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables.”

Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el Decreto número 175 del gobierno del general Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el 15 de septiembre del mismo año.

Este Decreto vino a cubrir la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado Decreto existía

un Registro de Hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de 1877, fue el que dio vida al Registro General de la Propiedad existente.

Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este Decreto quedó derogado con el Decreto Ley número 106 año de 1964.

Según José Luis Pérez Lazaba: “Es la institución que regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución declaración, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre fincas.”¹⁸

3.4. Fines

“El registro tiene como finalidad proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad y la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.”¹⁹

Esta institución está destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un

¹⁸ González, Carlos Emérito. **Derecho notarial**. Pág. 85.

¹⁹ Gattari, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. Pág. 87.

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 sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario inhibiciones, embargos, promesas de venta, hipotecas, etc.

Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

“De no existir el Registro no habría certeza de titularidad del inmueble pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título posesor la llamada prueba del diablo.”²⁰

Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro, considerándolo una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no de una institución que proporciona seguridad jurídica.

3.5. Características

Es una institución jurídica

El Registro de la Propiedad no es un mero registro administrativo que actúa como base de datos, fichero o almacén que se limita a la simple publicación de derechos, sino que sus inscripciones están dotadas de los importantes efectos derivados de los principios

²⁰ Colomar, Antonio F. **Ob. Cit.** Pág. 56.

de legalidad y legitimación o fe pública.

Es una institución de derecho privado

Aunque es evidente que el Registro de la Propiedad presta un indudable servicio público, no por ello se convierte en servicio público; es decir, por esa razón deja de ser una institución de derecho privado.

Se organiza por el sistema de folio real

Frente al sistema de hoja personal característico del Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad abre un folio a cada finca en la que mediante asientos sucesivos, se recoge todo el historial jurídico de la finca.

Actúa con carácter exclusivo y excluyente

Las certificaciones expedidas por el Registrador de la Propiedad son el único medio de acreditar, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de las fincas inscritas, produciendo todos los efectos del principio de legitimación mientras no se desvirtúe la certeza.

3.6. Registro General de la Propiedad Inmueble en Guatemala

En todos los países del orbe de una u otra forma, según su formación y tradición

jurídica, costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la traslación de la propiedad inmueble, de ahí la existencia de diferentes sistemas registrales.

El Registro General de la Propiedad, es la institución administrativa encargada de prestar un servicio público, encargada de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El Artículo 1124 del Código Civil guatemalteco establece que: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto, la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

De conformidad con las disposiciones del Código Civil, que es la ley que lo rige, el Registrador es nombrado por el Presidente de la República de Guatemala y el mismo debe contar con un Registrador Sustituto, para los casos de impedimento o ausencia del titular, pudiendo además el propio Registrador en cada sede, nombrar Registradores Auxiliares, con iguales calidades a las del titular y que cuentan al igual que aquél con fe pública registral.

El sistema de Guatemala se fundamenta en el folio real y en el sistema de operación manual en los libros, los cuales aún son utilizados en el segundo registro de la

propiedad, no obstante la implementación en el registro general, de libros electrónicos que se constituyen por discos ópticos.

En relación al catastro, en nuestro medio el mismo es considerado de naturaleza fiscal, puesto que únicamente se utiliza en la actualidad para el control tributario y el cobro del impuesto único sobre inmuebles (IUSI), sin embargo la Ley de Registro de Información Catastral (RIC) viene a implementar un sistema de catastro moderno y con una relación total con el registro de la propiedad, similar a la de los sistemas europeos.

3.7. Distribución geográfica

En Guatemala existen dos Registros de la Propiedad, debido a que de una u otra manera se agiliza grandemente el trámite para las personas y ayuda a descentralizar un poco el mismo.

Encontramos el Registro General de la Propiedad, con sede en la ciudad capital de Guatemala, que cubre el departamento de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten con actual agencia, Alta Verapaz y Baja Verapaz y la mayoría de departamentos del norte, oriente y centro del país.

Además está el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, el que posee una característica especial, ya que es el único con autonomía funcional y financiera, pues existe como tal desde hace ciento veinticinco

años, cubriendo los departamentos de Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Huehuetenango, San Marcos, El Quiché, Suchitepéquez y Retalhuleu. El resto de departamentos del país corresponden al Registro General como se indicó anteriormente.

Tanto el Registro General de la Propiedad como el Segundo Registro de la Propiedad, cuentan además de sus oficinas principales, con oficinas departamentales que son de carácter receptor, porque no efectúan inscripciones, simplemente reciben documentos sujetos a inscripción y los devuelven ya inscritos.

3.8. El Registro General de la Propiedad y la Constitución Política de la República de Guatemala

En la Constitución Política de la República de Guatemala señala en su Artículo 230, que en cada departamento existirá un Registro de la Propiedad; sin embargo, actualmente sólo existen los dos antes mencionados, los cuales únicamente cuentan con oficinas receptoras en otros departamentos como Zacapa, Jalapa y Petén, correspondientes al Registro General. El Segundo Registro de la Propiedad cuenta con una oficina receptora en la ciudad de Coatepeque y otra en la ciudad de Mazatenango.

La tendencia debe ser a que como lo dice la Constitución Política de la República de Guatemala, que cada departamento o región que la ley específica determine, establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo Catastro Fiscal.

3.9. Reglamento que rige al Registro General de la Propiedad

Además de las normas contenidas en el Código Civil, el Registro General de la Propiedad se rige por su Reglamento, contenido en el Acuerdo Gubernativo número 359-87 del Congreso de la República de Guatemala, en el cual se encuentran disposiciones especiales relativas a la actividad registral y a la normativa general que por medio de él se reglamenta.

3.10. Sistemática del Registro General de la Propiedad

El sistema registral guatemalteco, hace propios los principios registrales o hipotecarios del sistema español, porque la base del mismo lo constituyen el principio de publicidad, así como los principios de prioridad, de fe pública registral, de tracto sucesivo, de determinación y de calificación, los cuales podemos encontrar en el libro IV del Código Civil, que es el que regula a la institución.

3.11. Clases de inscripciones o asientos inscritos

Como lo establecen los Artículos 1125, 1126, 1127, 1128 del Código Civil, en el Registro de la Propiedad podrán inscribirse diversos documentos, los cuales se detallan en las citadas normas, por lo que es conveniente citarlas literalmente:

Artículo 1125 “En el registro se inscribirán:

- 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos:
- 2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles: y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos:
- 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4º. Las actas y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales:
- 6º. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal: y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7º. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;

- 8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9º. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10º. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11º. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12º. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- 13º. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan la unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- 14º. Los vehículos automotores demás fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

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

Artículo 1127 “La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.”

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

Artículo 1129 “En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador.”

El Registro de la Propiedad en Guatemala se fundamenta en el folio real y en el sistema de operación manual de libros, actualmente se están implementando los libros electrónicos que se constituyen por discos ópticos.

El Registro de la Propiedad en Guatemala debe actualizarse constantemente para prestar un mejor servicio a la sociedad en general, y una mayor certeza jurídica ya que con la implementación de las firmas electrónicas se ha ido mejorando, el Registro de la Propiedad conserva un registro electrónico de las firmas de los abogados para verificar

si los documentos ingresados en su nombre realmente fueron autorizados por los mismos.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece la opción de que el Registro de la Propiedad pueda descentralizarse realmente, con la implementación de Registros de la Propiedad en cada departamento y región del país, estableciendo a la vez su propio catastro fiscal.

CAPÍTULO IV

4. Jurisprudencia

“Históricamente, la jurisprudencia en el sentido de norma obligatoria creada por los órganos del Poder Judicial encuentra en nuestro país sus antecedentes en la regulación del amparo, es por ello que su evolución está ligada a la del mismo. Es apenas en el siglo pasado con la restauración de la república liberal que encontramos los orígenes de la jurisprudencia en las leyes de amparo de 1861 y de 1869, aun cuando el término no se utilice expresamente.”²¹

“Se entiende por jurisprudencia a las reiteradas interpretaciones que hacen los tribunales de justicia en sus resoluciones de las normas jurídicas, y puede constituir una de las fuentes del derecho, según el país. También puede decirse que es el conjunto de fallos firmes y uniformes dictados por los órganos jurisdiccionales del Estado. Esto significa que para conocer el contenido cabal de las normas vigentes hay que considerar cómo se vienen aplicando en cada momento.”²²

Las razones jurídicas que permiten su aparición son el constitucionalismo y el cambio de concepción de la Constitución Política de la República de Guatemala, como documento político para entenderla como norma jurídica, lo cual permite su defensa, la protección jurisdiccional de los derechos que contiene y, por lo mismo, el control de la

²¹ López Cano, José Luis. **Método e hipótesis científicos**. Pág. 98.

²² Wikipedia. **La enciclopedia libre**. es.wikipedia.org. 5/3/09.

constitucionalidad de los actos de las autoridades.

La jurisprudencia, entendida como un conjunto de las decisiones de los tribunales, se regula en las primeras leyes de amparo en virtud de la idea de su publicidad, con el fin de que fueran conocidas y así unificar los criterios. Se puede decir que en este caso, el sistema se parece más al anglosajón, donde impera la regla del precedente rule of precedent de conformidad con el principio de stare decisis, ya que según la ley, se publicaban todas las sentencias de amparo, aunque posteriormente se restringe a las definitivas. Para efectos de publicidad y certidumbre se crea en 1870 el Semanario Judicial de la Federación.

No es sino a partir de la Ley de Amparo de 1882 que se utiliza formalmente la palabra jurisprudencia, se establece la regla general de reiteración uniforme de cinco ejecutorias sin interrupción, reglas de obligatoriedad e integración de la jurisprudencia y sanciones para el caso de desacato.

El estudio de los antecedentes del amparo hace evidente que la jurisprudencia evoluciona a la par que el amparo y se modifica de conformidad con los cambios que en el poder judicial se verifican, ampliándose las autoridades obligadas, las normas que pueden ser revisadas, modificándose la distribución competencial, y variando las obligaciones de justificar las decisiones de crear o modificar la jurisprudencia, así como en relación con las sanciones por desacato, por lo que se habla de un origen, crisis con el código federal de procedimientos civiles de 1897, consolidación de la jurisprudencia con el Código Federal de Procedimientos Civiles de 1908, y su evolución actual en las

Leyes de Amparo de 1919 y de 1935 así como en sus reformas de 1951, 1968, 1974, 1980, 1986, 1988, 1994.

Es importante resaltar que no es sino hasta 1951 que se produce el cambio de fuente; es decir, se constitucionaliza la jurisprudencia, dejando de cuestionarse así, tanto su obligatoriedad como su constitucionalidad.

El problema que la reforma constitucional dejó a los intérpretes del séptimo párrafo del Artículo 94 constitucional, tanto los doctrinarios, como los legisladores o los jueces, fue la remisión absoluta a ley en cuanto a la obligatoriedad de la misma, señalando lo que se podría interpretar como una facultad exclusiva del poder judicial para crear jurisprudencia obligatoria sobre la interpretación de normas jurídicas generales, señalando la posibilidad de que ésta sea interrumpida y modificada. Sin embargo, no establece los principios básicos de su elaboración, obligatoriedad o principios regulativos de la interpretación, salvo por las especificaciones del Artículo 14 constitucional.

La competencia para emitir jurisprudencia parece estar limitada a los órganos del poder judicial, de conformidad con el Artículo 94 constitucional y se refiere a todos los órganos facultados por la norma secundaria. Cabe señalar que cualquier disposición con rango de ley puede establecer procedimientos de creación de jurisprudencia y facultar órganos para tal efecto, siempre y cuando se trate de órganos que ejerciten una función jurisdiccional, en otras palabras, que resuelvan conflictos de intereses, de tal forma que en el sistema jurídico guatemalteco tenemos jurisprudencia en materia administrativa,

agraria, laboral y fiscal, por ejemplo.

No debemos olvidar que las resoluciones que forman la jurisprudencia no es la propia jurisprudencia, cada una de las cinco resoluciones contienen un criterio que se repite en otras resoluciones, de tal forma que tomando en cuenta esos criterios se redacta de manera clara, consistente y coherente el texto de la jurisprudencia. Por lo anterior, podemos decir que es creada por un órgano complejo distinto a los órganos que emiten las resoluciones de amparo.

La jurisprudencia está concebida en Guatemala según lo expresa el primer párrafo del Artículo 2º. de la Ley del Organismo Judicial como fuente complementaria. Y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 621 del Código Procesal Civil y Mercantil cuando se producen cinco fallos reiterados en juicios sometidos al conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, por medio del recurso de casación, se genera doctrina legal que puede citarse como fundamento en pretensiones similares.

4.1. Concepto

Jurisprudencia: Ciencia del derecho, en términos concretos y corrientes se entiende por jurisprudencia la interpretación que de la ley hacen los tribunales para aplicarla a los casos sometidos a su jurisdicción.

Así pues, la jurisprudencia está formada por el conjunto de sentencias dictadas por los miembros del poder judicial sobre una materia determinada.

4.2. Consecuencias de jurisprudencia en derecho registral

Encontramos que la jurisprudencia en materia registral deviene regularmente de recursos contra la decisión del Registrador de la Propiedad, en virtud de que algunas inscripciones han sido arbitrarias y al plantear las personas los recursos para lograr alguna cancelación de inscripción ilegal, los Registradores de la Propiedad deniegan hacer las cancelaciones o correcciones y exponen sus argumentos.

Los fallos emitidos tanto por la Corte Suprema de Justicia como por la Corte de Constitucionalidad al dictar sentencias en casos análogos, citan y aplican la jurisprudencia independientemente de que la misma haya sido o no invocada por las partes.

4.3. El ejercicio del notario y la jurisprudencia registral

Podemos hablar del ejercicio del notario al mencionar el Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene el Código de Notariado emitido en 1946, éste ha tenido algunas reformas incorporadas al mismo texto en cumplimiento del Artículo 110 que establece: “Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los notarios que contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa de la misma, a efecto de que conserve su unidad de contexto.” En este concepto, queda prohibido la creación supresión o modificación de aquellos derechos y obligaciones por medio de circulares administrativas o acuerdos gubernativos.

Entre las reformas que tienen relación con este capítulo podemos mencionar:

El Decreto Ley 172, emitido por Justo Rufino Barrios, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, relativa al ejercicio del notariado, ya incorporado en el Artículo 5 del Código de Notariado.

El Decreto Ley 38-74, emitido por Kjell Eugenio Laugeru García, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, con respecto a las sanciones incorporada en el Artículo 100 del Código citado.

El Decreto Ley 113-83 emitido por el general Oscar Humberto Mejía Vítores, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, relativa a la inspección de protocolos, incorporada a los Artículos 84 y 86 del Código de Notariado.

El Decreto Ley 35-84 general Oscar Humberto Mejía Vítores, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, relativa a testimonios especiales, incorporada a los Artículos 4 y 37 del Código de Notariado.

El Decreto número 62-86 del Congreso de la República de Guatemala, regula lo relativo al depósito del protocolo del notario que salga temporalmente del país, reforma introducida en el Artículo 27 del Código de Notariado.

El Decreto número 28-87 del Congreso de la República de Guatemala, que se refiere a la legalización de fotocopias, fotostáticas y otros, introducida en los Artículos 54 y 55 del

Código de Notariado.

El Decreto número 131-96 del Congreso de la República de Guatemala, reformó el Artículo 11 del Código de Notariado, respecto al pago de apertura de protocolo que antes era de dos quetzales y en la actualidad de cincuenta quetzales; asimismo reforma el Artículo 108 y modificó el 109 que contienen el arancel de los notarios.

En la actualidad el campo de la actuación del notario se circunscribe al Código de Notariado, pero existen otras leyes de singular importancia que debemos mencionar:

Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial en Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, el cual amplía el campo de actuación del notario guatemalteco, permitiendo que en su bufete profesional tramite determinados asuntos que antes únicamente conocían los jueces.

Decreto número 125-83 del Congreso de la República de Guatemala, que regula lo relativo al trámite de rectificación de área seguida ante notario.

El Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 emitido por Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República, que regula el trámite sucesorio, intestado y testamentario, cuando se sigue ante notario, así como la subasta voluntaria y la identificación de tercero.

Decreto número 73-75 del Congreso de la República de Guatemala, regula lo relativo

al Registro de Procesos Sucesorios.

Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, que regula lo relativo al ejercicio del notariado en el exterior y documentos que provienen del extranjero.

La Ley de Colegiación, Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial, Código Civil, Código de Comercio, Ley de Parcelamientos Urbanos, y las leyes impositivas entre otras, la Ley de Contribuciones, la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolo y la Ley de Herencias, Legados y Donaciones.

El notario en su ejercicio sin ser funcionario público, ejerce parte de la soberanía estatal al autorizar asuntos de jurisdicción voluntaria, y cuando desempeña su función aplica la ley en nombre del Estado, a intereses de orden privado donde no existe controversia ni antagonismo.

El ejercicio del notariado, es el que da lugar a que se presenten amparos ante la Corte Suprema de Justicia y ante la Corte de Constitucionalidad, por inconformidad de la persona que cree se vio afectada en sus derechos, hechos que hizo constar un notario en el ejercicio de su profesión, y que dichos casos están íntimamente ligados a derecho registral.

4.4. Jurisprudencia y principios registrales

Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral. La aplicación de la jurisprudencia en derecho registral fortalece los principios registrales, especialmente en lo que corresponde al principio de legitimación, que es uno de los más importantes en la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

4.5. Jurisprudencia técnica

Tiene por objeto la exposición ordenada y coherente de los preceptos jurídicos que se hallan en vigor en una época y un lugar determinados, y el estudio de los problemas relativos a su interpretación y aplicación.

Una de las ramas de la jurisprudencia técnica es la técnica jurídica, que no es más que el arte de la interpretación y aplicación de los preceptos del derecho vigente.

Tiene por objeto el estudio de los problemas relacionados con la aplicación del derecho objetivo a casos concretos.

La aplicación de un precepto jurídico a un caso concreto no se reduce a la comprobación de que un hecho realiza la hipótesis de aquél, dando origen a tales o cuales efectos, sino que exige además, la atribución de las consecuencias normativas a

sujetos determinados, o al menos determinables.

En el acto de aplicación podemos distinguir, de acuerdo con la explicación precedente, dos momentos distintos: Primero: la comprobación de que un hecho realiza la hipótesis de una norma; Segundo: la atribución de la imputación de las consecuencias normativas a determinadas personas.

La jurisprudencia encuentra sus antecedentes en nuestro país en la regulación del amparo, puede constituir una fuente de derecho, pero para establecer jurisprudencia existe una regla general que es la reiteración uniforme de cinco ejecutorias sin interrupción que crean jurisprudencia formal y obligatoria la que puede ser citada o no por las partes.

CAPÍTULO V

5. Análisis de casos de jurisprudencia en Guatemala

A continuación presentamos un análisis de casos que se encuentran íntimamente relacionados con sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia y Corte de Constitucionalidad en derecho registral y que forman jurisprudencia.

5.1. Caso No. 467-98

Antecedentes: El amparo fue presentado en la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones. En apelación se examina la sentencia dictada por el Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil. Dicho amparo es promovido por la postulante Elsa Corado Ruano contra el Registrador General de la Propiedad.

Acto reclamado: Quinta inscripción de dominio operada en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la Zona Central.

Violación que denuncia: derecho de propiedad, por estimar que la autoridad impugnada violó sus derechos constitucionales enunciados al operar la inscripción de dominio reclamada con base en un documento que adolece de falsedades.

Hechos que motivan el amparo: A) La postulante manifiesta que es legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número veinte mil cuatrocientos treinta y dos (20432), folio uno (1) del libro quinientos treinta y cuatro (534) de Guatemala; B) Que ella se percató de una inscripción anómala operada sobre dicho inmueble, la que comprobó se efectuó con base en el testimonio de la escritura pública percatándose que ya había fallecido el supuesto comprador; C) El referido documento, que contiene la aparente compraventa de la finca relacionada, sirvió de base a la autoridad impugnada para anotar la quinta inscripción de dominio de la finca de mérito a favor del supuesto comprador.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: En el presente amparo la solicitante probó que el notario que faccionó la escritura mediante la cual se efectuó la supuesta compraventa, no pagó el derecho de apertura de protocolo en el Archivo General de Protocolos correspondiente al año en que se emite el testimonio de dicha escritura; que se hace comparecer a un comprador cuando éste ya había fallecido y que la firma que calza dicho documento es falsa, por lo que la autoridad impugnada al operar la quinta inscripción de dominio con base en un documento falso y de autenticidad aparente, contravino el principio de que las inscripciones registrales se operan sobre la base de presunción de autenticidad legítima de los documentos públicos que se presentan al Registro.

Relación con el amparo planteado: Es criterio reiterado de la Corte de Constitucionalidad que resultan nulas e inexistentes las inscripciones operadas por el Registrador General de la Propiedad con base en títulos falsos o inexistentes.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: Como se indica en un principio, el amparo se origina de conformidad con el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el cual se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente al ser humano y se establece que toda persona puede disponer libremente de ella de conformidad con la ley, siendo en consecuencia, un deber del Estado proteger el ejercicio de este derecho.

Que a la postulante se le afectó su derecho de propiedad al haber operado la quinta inscripción de dominio de la referida finca de su propiedad.

Que la Corte al examinar las pruebas aportadas al proceso establece: La postulante Elsa Corado Ruano probó tener legitimación activa para promover el presente amparo con el primer testimonio de la escritura autorizada por el notario Marco Tulio Ordóñez Fétzer, en la que consta la compraventa celebrada entre ella y Santiago Domingo Pezzarossi Izzepi sobre la finca relacionada.

Se aporta como pruebas: Certificación de la partida de defunción del supuesto comprador, extendida por el Registrador Civil de la Municipalidad de Guatemala, en la que consta que dicha persona falleció antes de que se otorgara la escritura falsa.

Certificación del tres de marzo de mil novecientos noventa y ocho, extendida por el Director del Archivo General de Protocolos en las que consta que el notario José Alfredo Gomar López quien autorizó dicho instrumento no pagó la cuota por concepto de apertura de protocolo correspondiente al año en que se faccionó dicha escritura.

Peritaje grafotécnico, efectuado en la fotocopia del primer testimonio falso con el que se determinó que la firma de la supuesta vendedora es apócrifa. Dicho testimonio fue recabado en el Registro General de la Propiedad.

Dicho caso es de gran importancia en jurisprudencia de derecho registral, en virtud que de conformidad con los medios de convicción aportados, se comprueba la falsedad de la documentación con la que se operó la quinta inscripción de dominio a la que se ha hecho referencia, ya que el comprador no pudo otorgar escritura traslativa de dominio puesto que a esa fecha ya había fallecido; además, la postulante no suscribió dicho documento por que como se anotó la firma que lo calza no es genuina. Por tal razón, estando probada la falsedad y consiguiente inexistencia del título por el que se operó la quinta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Centra, ésta resulta nula y jurídicamente inexistente, deviniendo, en consecuencia, también nula cualquiera otra posterior.

La Corte de Constitucionalidad con fundamento en lo considerado y leyes citadas resuelve, en el presente caso: Revocar la sentencia venida en grado, otorgar amparo a Elsa Corado Ruano, restablecer la situación jurídica afectada; a la vez ordena al Registrador General de la Propiedad dejar sin efecto el acto reclamado, procediendo de conformidad con lo considerado en la presente sentencia a cancelar la quinta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

Por lo tanto, se garantizó el derecho de propiedad y que cualquier persona que crea que es afectada en cualquier forma por un caso similar, puede citar la misma para que ayude en la resolución de su conflicto de manera más rápida.

Doctrina sentada: Estando probada la falsedad e inexistencia de los títulos con que se operó la cuarta inscripción de dominio sobre la finca relacionada, ésta resulta nula y jurídicamente inexistente, deviniendo en consecuencia también nula la quinta inscripción de dominio y cualquiera otra posterior. De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a la postulante su derecho de propiedad; pues, la autoridad impugnada operó la cuarta inscripción de dominio y subsiguientes con documentos falsos y de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se operan sobre la base de presunción de autenticidad legítima de los documentos públicos que se presentan al Registro; con ello se afectó a la postulante su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes.

5.2. Caso No. 648-98

Antecedentes: El Amparo fue presentado en el Juzgado Sexto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, constituido en Tribunal de Amparo. Dicho amparo es promovido por el postulante Ramiro Alfonso Auyón Barneond contra el Registrador General de la Propiedad.

Acto reclamado: Quinta y sexta inscripciones de dominio operadas por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central.

Violación que denuncia: derecho a la propiedad privada, por estimar que la autoridad impugnada violó sus derechos constitucionales enunciados, al operar la inscripción de dominio reclamada con base en un documento que adolece de falsedades.

Hechos que motivan el amparo: A) El postulante manifiesta que es legítimo propietario de la finca inscrita con el número catorce mil doscientos setenta y tres (14273), folio ciento cuarenta y ocho (148) del libro cuatrocientos ochenta y cinco (485) de Guatemala; B) Que él se percató de dos inscripciones que le aparecen a dicho inmueble al obtener una certificación de registro, se percató de que la escritura es falsa en virtud de que los datos que se le consignan son falsos utilizaron una cédula que no es la de él y falsificaron su firma y que posteriormente el comprador vende nuevamente con lo que se consigue la sexta inscripción de dominio de dicho inmueble; C) El referido documento, que contiene la aparente compraventa de la finca relacionada, sirvió de base a la autoridad impugnada para anotar la quinta inscripción de dominio de la finca de mérito a favor del supuesto comprador y éste a su vez a favor de otro.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: En el presente amparo: El accionante reiteró los argumentos que expuso en el escrito inicial del amparo; además, manifestó que el Juez de Primera Instancia, al resolver como lo hizo, no aplicó lo establecido en el Artículo 43 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, que constituye el fundamento jurídico, legal y doctrinario de su

acción, de acuerdo con las pruebas que el accionante aportó al proceso, se demostró la falsedad de la escritura pública con la que se hace la quinta inscripción sobre el bien inmueble; si bien, la reclamación del amparista puede dilucidarse en la vía ordinaria, civil o penal, ya la Corte de Constitucionalidad ha sentado doctrina legal en casos similares, la cual da lugar a que deba acogerse la pretensión aducida; ello sin perjuicio de que en aquellas vías puedan promoverse las acciones pertinentes para lograr la declaratoria de nulidad de los actos que generaron las operaciones registrales contra las cuales se reclama.

Relación con el amparo planteado: Es criterio reiterado de la Corte de Constitucionalidad que resultan nulas e inexistentes las inscripciones operadas por el Registrador General de la Propiedad con base en títulos falsos o inexistentes.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: Como se indica en un principio el amparo se origina de conformidad con el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el cual se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente al ser humano y se establece que toda persona puede disponer libremente de ella de conformidad con la ley, siendo en consecuencia, un deber del Estado proteger el ejercicio de este derecho.

Que al postulante se le afectó su derecho de propiedad al haber operado la quinta inscripción de dominio de la referida finca de su propiedad en base a testimonio falso. Que la Corte al examinar las prueba aportadas por el postulante al proceso establece: El postulante Ramiro Alfonso Auyón Barneond probó tener legitimación activa para

promover el presente amparo con el primer testimonio de la escritura autorizada por el notario Álvaro Rojas Lima, en la que consta la compraventa celebrada entre él y Roberto Barneond Mérida, sobre la finca relacionada.

En el presente caso los hechos implican una sospecha grave de que se ha perjudicado dolosamente el patrimonio del amparista, que amerita su protección, pero reducida, según valoración que esta Corte hace de las circunstancias, a los límites en que preserve su derecho a defender su propiedad en la vía correspondiente. La sentencia apelada estima que en el presente caso no es aplicable jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad; pues, en realidad, no se dan las mismas condiciones de fallos estimativos anteriores, por lo que la pretendida cancelación de las inscripciones quinta y sexta del bien relacionado, sólo podría devenir de la resolución definitiva de un juicio de conocimiento instado en la jurisdicción ordinaria.

Dicho amparo es de gran importancia en jurisprudencia en derecho registral, en virtud de que con el objeto de armonizar los principios del debido proceso legal con la protección efectiva que debe caracterizar al amparo, es del caso otorgarlo, pero reducido a preservar el derecho del postulante a acudir a la vía jurisdiccional debidamente asegurado en cuanto a que la propiedad de la que se considera despojado no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial para que pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, ubicar a la contraparte legítima, y, en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento a sus derechos y, como consecuencia, que se dicte el fallo en ley. La modalidad de otorgamiento del presente amparo encuentra sustento en lo previsto en el

inciso b) del Artículo 49 de la Ley de Amparo Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

La Corte de Constitucionalidad con fundamento en lo considerado y leyes citadas resuelve en el presente caso: Revocar la sentencia venida en grado, otorgar amparo a Alfonso Auyón Barneond. Le restablece en la situación jurídica afectada; deja en suspenso en cuanto al reclamante, durante el plazo de dos años a contar de la firmeza de este fallo, los efectos de la quinta y sexta inscripciones de dominio de la finca inscrita, con el solo objeto que no pueda producirse sobre el bien relacionado ninguna anotación de demanda ajena a la que el postulante pudiese interponer, transferencia de dominio o gravamen que lesione sus derechos, a la vez ordena al Registrador General de la Propiedad dejar sin efecto el acto reclamado, procediendo de conformidad con lo considerado en la presente sentencia a cancelar la quinta y sexta inscripción de dominio sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

La importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral radica en que se violó el derecho de propiedad del postulante al operar una inscripción con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio registral de que los documentos se deben operar con base a la presunción de autenticidad de los documentos públicos que se presentan al Registro.

Por tal motivo la Corte al emitir sentencia otorga el amparo, restableciendo en la situación jurídica al afectado, procediendo el Registrador de la Propiedad de conformidad con la sentencia emitida.

La jurisprudencia registral emitida en este caso es de gran importancia en virtud de que se garantizó el derecho de propiedad del postulante, en vista que en el presente caso los hechos implican una sospecha grave de que se ha perjudicado dolosamente el patrimonio del amparista, el cual es garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala, y dicho derecho afectado guarda una relación directa con el Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Doctrina sentada: Existió falsedad en el acto, en que posiblemente se suplantó la persona de él como vendedor del inmueble relacionado en autos. Luego, al operarse el siguiente contrato de compraventa, se presume nuevamente la existencia de otra suplantación en la persona del supuesto vendedor, pues aparece identificado en el instrumento público notarial con una cédula que no le corresponde. Estos hechos implican una sospecha grave de que se ha perjudicado dolosamente el patrimonio del amparista, que amerita su protección, pero reducida, según valoración que esta Corte hace de las circunstancias, a los límites en que preserve su derecho a defender su propiedad en la vía correspondiente. La sentencia apelada estima que en el presente caso no es aplicable jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad, pues, en realidad, no se dan las mismas condiciones de fallos estimativos anteriores, por lo que la pretendida cancelación de las inscripciones quinta y sexta del bien relacionado, sólo

podría devenir de la resolución definitiva de un juicio de conocimiento instado en la jurisdicción ordinaria.

5.3. Caso No. 1540-2002

Antecedentes: El amparo fue presentado ante el Juez Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, constituido en Tribunal de Amparo. Dicho amparo es promovido por la postulante Gloria Aurina Reynoso Aguilar de Escobar, contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central.

Acto reclamado: inscripciones registrales de los inmuebles propiedad de la postulante a favor de Josefina Guadalupe Zavaleta López, por compra que dicha persona realizó a Gloria Aurina Reynoso Aguilar de Escobar.

Violación que denuncia: derechos de defensa, al debido proceso, propiedad y los inherentes a la persona humana.

Hechos que motivan el amparo: A) La postulante manifiesta que es legítima propietaria de las fincas inscritas números cuarenta y cuatro mil ochocientos ochenta y nueve (44,889) y cuarenta y cuatro mil novecientos cuatro (44,904), folios ciento setenta y cinco (175) y ciento noventa (190), ambas del libro doscientos catorce (214) de Sacatepéquez, las que obtuvo por compra con hipoteca que realizó a la entidad Promoción y Desarrollo de Inversiones, Limitada; B) No obstante lo indicado, leyó una publicación en el que se anunciaba la venta de los terrenos antes descritos, por lo que

compareció al lugar donde se encuentran ubicados, habiéndose enterado que la presunta propietaria y vendedora de los mismos era Josefina Guadalupe Zavaleta López; C) Ante dicha situación solicitó una consulta electrónica de la primera finca antes identificada, en la que determinó que la primera desmembración de dominio se encontraba inscrita a su favor, luego consta la inscripción número tres –acto reclamado– a favor de Josefina Zavaleta López, por compra que realizó a ella, la cual consta en escritura pública número sesenta y nueve autorizada por el notario Julio Hernández Castillo; D) Debido a las circunstancias referidas, se procedió a levantar un acta con la intervención del Registrador Sustituto del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, a efecto de que, preventivamente, no se realizara ninguna operación registral y tampoco se extendiera certificación sobre la misma, y así poder iniciar la denuncia respectiva ante el Ministerio Público. Considera que la autoridad impugnada violó sus derechos, porque al realizar la inscripción de dominio número tres, no tomó en consideración que en la escritura sesenta y nueve que sirvió de fundamento para el efecto, se indica que supuestamente ella firmó dicho documento, lo cual es falso, ya que nunca ha comparecido, otorgado ni firmado escritura alguna ante los oficios de dicho profesional y menos haber celebrado contrato de compraventa de los inmuebles objeto del litigio con Josefina Guadalupe Zavaleta López.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: En el presente amparo: La postulante reiteró sus argumentos vertidos en el planteamiento del amparo y agregó que la sentencia apelada no se encuentra ajustada a la ley, toda vez que al declarar sin lugar la presente defensa constitucional, no se tomó en cuenta que según jurisprudencia sentada por la Corte de Constitucionalidad, procede el amparo para

salvaguardar el derecho de propiedad cuando las inscripciones de un bien se hacen con base en instrumentos públicos falsos e inexistentes o de autenticidad aparente, situación que encuadra en el presente caso, ya que el documento con el que se pretende despojarla de la propiedad y posesión de los inmuebles, es contrario a las leyes por carecer de requisitos esenciales para su existencia, el que por mandato legal no produce efectos legales; de esa cuenta, al resolver en la forma que se hizo, se pretende darle certeza jurídica a un negocio que nació nulo; por otra parte, la presunta compradora no se apersonó al presente amparo a defender sus derechos, con lo cual se evidencia que adquirió los bienes en forma ilegal, dado que no conoce a dicha persona y tampoco al notario autorizante del instrumento público que sirvió de fundamento para la inscripción registral de los inmuebles.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: Como se indica en un principio el amparo se origina de conformidad con el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el cual se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente al ser humano y se establece que toda persona puede disponer libremente de ella de conformidad con la ley, siendo en consecuencia, un deber del Estado proteger el ejercicio de este derecho.

La Corte de Constitucionalidad con fundamento en lo considerado y leyes citadas resuelve en el presente caso: Por las razones que han quedado expuestas en la sentencia vista en grado y lo considerado por esta Corte, debe confirmarse la misma, modificándola en cuanto a imponer multa al abogado patrocinante. No se concede el amparo en virtud de que el mismo no se puede conceder en simples presunciones.

El amparista manifiesta que los bienes que argumenta el accionante son de su propiedad y que los documentos relacionados en el proceso en ningún momento manifiestan la existencia de duda razonable, más que la afirmación realizada de que su firma fue suplantada pero en ningún momento presentó informes grafotécnicos ni ninguna otra prueba que demuestre su teoría, y en ninguna parte de su planteamiento manifiesta anomalías que pudieran haber dado lugar a una nulidad del negocio jurídico, esto aportando las pruebas pertinentes. Ella únicamente se presentó afirmando que no firmó el documento relacionado y ella pretende que sea el tribunal de amparo quien haga la comparación entre la firma que aparece en la escritura pública número sesenta y nueve (69) del dieciséis de julio de dos mil, y la que aparece en la fotocopia de la cédula de vecindad acompañada, la cual fue extendida el diez de mayo de mil novecientos sesenta y uno.

La importancia de este caso radica en que posiblemente a la amparista se le pudo haber declarado con lugar el amparo, pero en ningún momento del juicio presentó una prueba fehaciente que probará el planteamiento realizado, ya que como hemos podido determinar en otros casos se presentan pruebas de expertos, con las cuales se ha logrado muchas veces demostrar la falsedad de las escrituras presentadas ante el Registro, ya sea por alteración de datos, presentación de cédulas falsas o falsificación de firmas.

Doctrina sentada: Los hechos descritos por la amparista y las pruebas aportadas al proceso constitucional, en cuanto a los bienes que argumenta la accionante son de su propiedad y los anteriores documentos relacionados, no reflejan la existencia de duda

razonable más que su afirmación, que hagan presumir que fue suplantada su firma en el instrumento público, que sirvió de fundamento a las inscripciones que reclama, sobre todo porque no se enfatiza en ninguna parte del planteamiento de la acción constitucional, acerca de anomalías que puedan dar lugar, en el momento y la jurisdicción adecuada, a una nulidad del negocio jurídico, con sus correspondientes fundamentos, más que la afirmación de que ella (la amparista) no firmó el instrumento relacionado y la comparación que pretende, haga el tribunal de amparo entre la firma que aparece en la escritura pública número sesenta y nueve (69) de dieciséis de julio de dos mil, que afirma no haber suscrito, con la que aparece en la fotocopia de la cédula de vecindad acompañada, la cual fue extendida el diez de mayo de mil novecientos sesenta y uno.

5.4. Caso No. 414-205

Antecedentes: El amparo fue presentado ante la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio. Dicho amparo es promovido por la postulante Asociación para el Avance de las Ciencias Sociales en Guatemala, a través de su Directora Ejecutiva y Representante Legal Clara María Josefina Arenas Bianchi, quien actúa bajo la dirección y procuración de la abogada Dinora Recinos de Roche, contra la Sala Tercera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Acto reclamado: Auto de fecha catorce de marzo de dos mil cinco, dictado por la Sala Tercera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, que declaró: Esta Sala, sin entrar a conocer manda devolver el presente juicio al juzgado de origen por no tener la resolución impugnada, carácter de apelable.

Violación que denuncia: derecho de libertad e igualdad y derecho de defensa.

Hechos que motivan el amparo: A) Ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala la entidad postulante promovió recurso en contra del Registrador General de la Propiedad, debido a que le denegó la solicitud de cancelación de la cuarta inscripción de derechos reales sobre la finca tres mil sesenta y dos (3062) , folio sesenta y dos (62) del libro ochenta y siete E (87E) de Guatemala, que presentó según memorial de fecha nueve de octubre de dos mil tres; B) Durante la dilación probatoria ofreció como prueba documental el memorial anteriormente descrito, pero con fecha catorce de julio de dos mil cuatro, se le notificó la resolución del veinticinco de mayo de ese mismo año, en la cual el Juzgado no aceptó como medio de prueba dicho documento, argumentando que no se encontraba incorporado al proceso ningún memorial de fecha nueve de octubre del corriente año, dirigido al Registrador General de la Propiedad; C) Con fecha doce de junio de dos mil cuatro, el referido juzgado dictó resolución mediante la cual declaró sin lugar el **ocurso** planteado, fundamentando dicha declaratoria principalmente en que ninguna de las partes había aportado la prueba documental ofrecida.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: Como se indica en un principio el amparo se origina de conformidad con el Artículo 4 y 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en los que se garantiza la libertad e igualdad y el derecho de defensa, siendo en consecuencia, un deber del Estado proteger el ejercicio de este derecho.

La Corte de Constitucionalidad con fundamento en lo considerado y leyes citadas resuelve en el presente caso: Por las razones que han quedado expuestas en la sentencia vista en grado y lo considerado por esta Corte, deniega, por notoriamente improcedente el amparo planteado por la entidad Asociación para el Avance de las Ciencias Sociales en Guatemala.

Los hechos descritos por la amparista y lo anteriormente considerado evidencia la notoria improcedencia del amparo, porque no ha habido restricción ni limitación alguna de los derechos que la Constitución Política de la República y demás leyes garantizan; en consecuencia debe denegarse y, por imperativo legal, condenar en costas a la entidad postulante y sancionar con multa a la abogada patrocinante.

El presente caso deviene de un memorial presentado contra el Registrador General de la Propiedad para que cancelara la inscripción de la finca inscrita bajo el número tres mil sesenta y dos (3062) , folio sesenta y dos (62) del libro ochenta y siete E (87E) de Guatemala, porque para acceder a lo solicitado por el ocursoante, es necesario recibir un despacho judicial, librado por juez competente que ordene la cancelación pedida.

Podemos darnos cuenta de que no todos los amparos planteados cuentan con alguna violación a los derechos que la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza, pero que las personas que creen verse afectadas en sus derechos los plantean muchas veces por desconocimiento de en qué caso debe plantearse o un mal asesoramiento del abogado, por esa razón consideramos que la multa debería

aumentarse a los abogados en virtud de que aunque no proceda plantean un amparo que obviamente será denegado por la Corte.

Doctrina sentada: La actuación de la Sala Tercera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil de Guatemala que en este caso es la autoridad impugnada, emitió una resolución apegada a la ley, en cuanto a lo que establece el Artículo 602 del Código Procesal Civil y Mercantil que establece: “Salvo disposición en contrario, únicamente son apelables los autos que resuelven excepciones previas que pongan fin al proceso y las sentencias dictadas en primera instancia.”

Esto debido a que el tribunal está obligado a resolver confirmando, modificando o revocando la resolución que se conoce, siempre y cuando la misma sea apelable de conformidad con la ley, pero no está obligada a resolver sobre el fondo cuando el recurso fue otorgado erróneamente como ocurrió en el caso objeto de análisis en el presente caso ya que tal como lo establece el Artículo 602 del Código Procesal Civil y Mercantil “Salvo disposición en contrario, únicamente son apelables los autos que resuelven excepciones previas que pongan fin al proceso y las sentencias dictadas en primera instancia, así como los autos que pongan fin a los incidentes que se tramitan en cuerda separada”. Y siendo que en el presente caso al haber sido rechazados in límite los recursos de nulidad interpuestos por la postulante, dicha resolución no tiene carácter de apelable, ya que el motivo que invocó el juzgado para el rechazo fue por la forma planteada, no ha lugar... y no se fundamentó en la facultad que le confiere el Artículo 66 inciso c) de la Ley del Organismo Judicial que se refiere al rechazo a los recursos extemporáneos. De manera pues que al fundamentarse la autoridad

impugnada en lo que establece el Artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial para indicar que la resolución no tiene carácter de apelable, en ningún momento vulneró los derechos y garantías denunciados como violados.

5.5. Caso No. 920-2005

Antecedentes: El amparo fue presentado ante la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio. Dicho amparo es promovido por José Humberto González único apellido, contra la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Acto reclamado: auto de fecha cinco de julio de dos mil cinco dictado por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil que confirmó el emitido por el Juez Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala que declaró sin lugar el ocurso promovido por el ahora amparista contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, por haber denegado la solicitud de cancelación de dos inscripciones de dominio, argumentando que se requería orden judicial.

Violación que denuncia: derechos de propiedad, de defensa y al debido proceso.

Hechos que motivan el amparo: A) Mediante resolución judicial de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos setenta y ocho, los hermanos Isaías González Silvestre y Félix González Silvestre fueron declarados herederos intestados de su padre Eleodoro

González, quien a su vez fue declarado heredero intestado de su padre Tomás González Pérez, abuelo de los hermanos González Silvestre. Esta declaratoria de herederos no fue inscrita en el Registro General de la Propiedad; B) el tres de julio de mil novecientos ochenta y uno la señora Claudia González López, tía de los hermanos González Silvestre, le vendió al señor José Humberto González –único apellido- sus derechos hereditarios sobre la finca número ocho mil quince, folio ciento treinta y dos del libro ciento treinta y nueve de Guatemala, habiendo sido declarada posteriormente (en proceso sucesorio extrajudicial) como heredera del señor Tomás González Pérez, mediante resolución de fecha diecisiete de noviembre del mismo año (mil novecientos ochenta y uno). En virtud de lo anterior, el veintitrés de marzo y el ocho de junio de mil novecientos ochenta y dos, se inscribieron respectivamente en el Registro General de la Propiedad, los derechos hereditarios y la compraventa relacionados, habiéndoles correspondido a dichas inscripciones los números dos y tres de la finca antes relacionada; C) Siete años después, el veinticinco de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, los hermanos González Silvestre solicitaron la inscripción de su derecho hereditario sobre la finca descrita, pero dicha solicitud fue rechazada por no aparecerle ya derechos a su abuelo Tomás González Pérez; D) Ocho años después de lo anterior, en el mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete, los hermanos González Silvestre promovieron juicio ordinario, con el propósito que su derecho hereditario fuera anotado junto con el de su tía Claudia González López. El juicio fue declarado sin lugar en ambas instancias; E) Un año después de su demanda, el doce de octubre de mil novecientos noventa y ocho, amparados con una certificación del auto de declaratoria de herederos de mil novecientos setenta y ocho, los hermanos González Silvestre obtuvieron que el Registro General de la Propiedad accediera a

anotar bajo la inscripción número seis de la finca relacionada los derechos hereditarios suyos y de su padre Eleodoro González. Un mes después se anota bajo la inscripción de dominio siete, que Isaías González Silvestre compró los derechos hereditarios de su hermano Félix González Silvestre; F) Al haber sido declarado sin lugar el juicio ordinario promovido por los hermanos González Silvestre, el postulante presentó solicitud al Registro General de la Propiedad para que en base a la respectiva sentencia procediera a cancelar las inscripciones seis y siete, a lo que el Registrador resolvió, el cuatro de agosto de dos mil, que no se accedía porque era necesaria una orden judicial.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: La violación al derecho de propiedad: Existe la violación al derecho de propiedad porque el Registro General de la Propiedad, en base a una solicitud simple, asienta derechos hereditarios de un causante al que ya no le aparecen derechos inscritos vigentes, en perjuicio del derecho de propiedad que consta inscrito a favor de tercero que adquirió de buena fe y a título oneroso; y la violación al derecho de defensa y debido proceso: en primer lugar porque el Registro General de la Propiedad en base a una solicitud simple, sin mediar orden judicial reciente y sin dar audiencia a quienes aparezcan con interés asienta derechos hereditarios de un causante al que ya no le aparecen derechos inscritos vigentes; y en segundo lugar, existe violación al derecho de defensa, al debido proceso y a una tutela judicial efectiva, cuando los argumentos de la Sala son totalmente desenfocados del asunto principal objeto de la apelación y evaden entrar al análisis de la cuestión de fondo que la motivó.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: Al realizar el obligado análisis del presente amparo, es importante establecer qué alcance puede tener y debe tener una acción de carácter constitucional como lo es el proceso de amparo.

En el presente caso se puede constatar el derecho de propiedad del postulante, así como también las inscripciones realizadas sobre la finca en conflicto y que por aplicación de los principios registrales resultan valederas.

En ese recuento de argumentaciones así como las pruebas aportadas al mismo, el proceso de amparo no puede entrar a valorizar cuestiones de fondo, facultad que compete con exclusividad a los tribunales ordinarios, y que no obstante no puede obviar el derecho vulnerado, en este caso, el de propiedad.

Sobre tales bases y en casos similares, dadas las pruebas aportadas como también los antecedentes del caso, que el amparo sea declarado procedente, apoyándose para tal criterio en lo que ha resuelto la Honorable Corte de Constitucionalidad al decretar la procedencia del amparo en forma provisional por un plazo de dos años con la finalidad de inmovilizar la finca en cuestión mientras el derecho se discute y no ser objeto tal inmueble de inscripciones que pueda gravar la propiedad de quien alega y con ello obtener una prevención a través del amparo cuya característica le es propia.

La Corte de Constitucionalidad con fundamento en lo considerado y leyes citadas resuelve en el presente caso: otorga el amparo solicitado por José Humberto González

único apellido y, en consecuencia: a) deja en suspenso, en cuanto al reclamante el auto del cinco de julio de dos mil cinco, dictado por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, dentro del expediente de apelación ciento treinta y cinco guión dos mil cinco (135-2005); b) restituye al postulante en la situación jurídica anterior a esa resolución.

Doctrina sentada: La Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil de Guatemala que declaró sin lugar el ocurso promovido por el ahora amparista contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, por haber denegado la solicitud de cancelación de dos inscripciones ilegales que fueron realizadas por parte del Registro de la Propiedad, argumentando que se requería orden judicial.

La denegatoria de dicho recurso constituye una violación eminente al derecho de propiedad del amparista, el cual está garantizado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, actuando arbitrariamente en virtud que el Registrador accedió a anotar los derechos hereditarios de los hermanos González Silvestre inscribiéndolos mediante solicitud simple y sin mediar orden judicial, sin importar que ya había una sentencia firme de juicio ordinario donde se había denegado tal pretensión (dicha sentencia se encuentra firme y surte efectos de cosa juzgada) es evidente que lo actuado por el Registro General de la Propiedad contraviene y restringe de manera arbitraria los derechos y garantías constitucionales del postulante, específicamente el de propiedad, así como la violación al derecho de defensa y debido proceso.

5.6. Caso No. 1131-2005

Antecedentes: El amparo fue presentado ante la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio. Dicho amparo es promovido por Mercedes Olga Ramona Rojas Castañeda viuda de Edgerton, contra la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Acto reclamado: auto del veintisiete de septiembre de dos mil cinco dictado por la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, que confirmó el emitido por el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, que declaró sin lugar el ocurso promovido por la postulante del amparo contra el Registro General de la Propiedad.

Violación que denuncia: derechos de propiedad y petición.

Hechos que motivan el amparo: A) Mercedes Olga Ramona Rojas Castañeda viuda de Edgerton y demás copropietarios de la finca mil ochocientos sesenta y seis (1866), folio ciento setenta y tres (173), libro veinticinco (25) del Grupo Norte, después de varios años de ausencia del país, contrataron un estudio topográfico con la entidad A.W. Ingenieros Consultores, Sociedad Anónima, para establecer su ubicación real y límites exactos, cuya investigación les permitió percatarse que sobre dicha finca fue sobrepuesta ilegalmente la inscripción de otro inmueble, que se identifica con el número tres mil cuatrocientos cuarenta y tres "A" (3443 "A"), folio ciento treinta y siete (137), libro cuarenta y dos (42) del Grupo Norte, no obstante que esta última tiene origen

fraudulento, según la postulante, ya que carece de documentos de soporte y además está asentada en los folios reales de un libro, sin que éstos correspondan con el orden y la secuencia registral de la finca legítima, primeramente mencionada; B) En virtud de lo anterior, la postulante presentó una solicitud simple de cancelación de dicha finca a la Registradora General de la Propiedad, quien la denegó porque la misma no constituía una orden judicial, en vista de lo cual planteó ocurso contra el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, en el que solicitó la cancelación definitiva de todas las inscripciones de dominio de la finca número tres mil cuatrocientos cuarenta y tres “A” (3443 “A”), folio ciento treinta y siete (137), libro cuarenta y dos (42) del Grupo Norte; C) El ocurso fue declarado sin lugar por el Juez Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil de este departamento, mediante auto de fecha treinta y uno de mayo de dos mil cinco, en el que consideró que tal declaración no puede hacerse a través de un ocurso contra el Registrador General de la Propiedad sino que los interesados deben hacer valer su pretensión a través de los procesos establecidos en la ley, en donde se pueda dirigir su acción contra las personas que verán afectados sus derechos con tal declaración. En este caso, se requiere de un proceso que revista mayores garantías procesales y con un período probatorio más prolongado a efecto de que cada una de las partes pueda probar su pretensión.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: La postulante, reiteró los argumentos expuestos en su escrito inicial. **La Registradora General de la Propiedad de la Zona Central, Arabella Elizabeth Castro Quiñones, tercera interesada,** manifestó: a) que si bien es cierto el proceso de traslado de una finca determinada a un libro copiado, no debería producir falta de certeza jurídica, en este

caso particular resulta que efectivamente se creó una finca con el agregado “a”; b) que existe abundante jurisprudencia en materia de amparo, en donde se puede otorgar el amparo en forma definitiva en aquellos casos en los cuales se hubiera utilizado documentación falsa, entendiéndose como falsa, cuando se está en presencia de un instrumento público inexistente o bien de una identidad falsa; y en estos casos, tanto los distintos juzgados de primera instancia civil como la Honorable Corte de Constitucionalidad, han sentado esa jurisprudencia.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: De acuerdo a los antecedentes se evidencia que la autoridad impugnada fundamentó la resolución atacada, en los antecedentes, hechos y motivos del ocurso y se centró a confirmar el auto que conoció en grado; en tal virtud, la autoridad impugnada emitió la resolución reclamada dentro de las facultades legales de conformidad con el Artículo 610 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Que la decisión del tribunal a-quo no puede revisarse por la vía del amparo, porque ello significaría suplir una actividad jurisdiccional que es propia de los jueces ordinarios; y para el efecto cita tres expedientes de la Corte de Constitucionalidad: sentencia del uno de agosto de dos mil uno, expediente doscientos ochenta y siete – dos mil uno (287–2001); sentencia del seis de febrero de dos mil uno, expediente seiscientos setenta y ocho – dos mil (678–2000) y sentencia del diez de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, expediente cuatrocientos ochenta y cinco – noventa y ocho (485–98). Los hechos descritos por la amparista y lo anteriormente considerado evidencia la necesidad de garantizar a la amparista su derecho de propiedad y de debida defensa

en virtud de estar eminentemente en peligro, por lo que en el presente caso la Corte de Constitucionalidad en base a lo considerado **otorga** el amparo solicitado por Mercedes Olga Ramona Rojas Castañeda viuda de Edgerton; y en consecuencia: a) deja en suspenso, en cuanto a la reclamante, el auto del veintisiete de septiembre de dos mil cinco, dictado por la sala primera de la corte de apelaciones del ramo civil y mercantil, y en consecuencia deja en suspenso los efectos de la totalidad de inscripciones de dominio, y ordena la inmovilización de la finca número tres mil trescientos cuarenta y tres A (3343 A), folio ciento treinta y siete (137), libro cuarenta y dos (42) Grupo Norte, durante el plazo de dos años, a contar de la firmeza de este fallo, a efecto de que la postulante pueda ventilar sus acciones legales ante los tribunales de justicia, en la vía correspondiente; y asimismo, con el fin de evitar potenciales complicaciones jurídicas derivadas de futuras operaciones registrales con terceras personas; b) para el exacto cumplimiento de lo resuelto en el numeral que antecede, compúlsese certificación del presente fallo al Registro General de la Propiedad.

Como observamos en el presente caso existen procedimientos para que el Registrador de la Propiedad pueda actuar cuando hay algo ilegal, pero necesariamente tiene que existir una orden judicial, pues no está dentro de sus funciones hacerlo de oficio.

Doctrina sentada: Que tanto el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala; como la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil de Guatemala actuaron con apego al confirmar el auto que conoció en grado, en tal virtud, la autoridad impugnada emitió la resolución reclamada dentro de las facultades legales de conformidad con el Artículo 610 del Código Procesal

Civil y Mercantil. La pretensión perseguida por la amparista de que la Corte deje sin efecto y se revoque la resolución apelada y, además, que el tribunal a que ordene al Registro General de la Propiedad proceda a la cancelación de todas las inscripciones de dominio de la finca ilegítima, no corresponde con las atribuciones del tribunal de amparo, debido a que ello fue resuelto tanto en primera como en segunda instancia; de manera que, entrar a conocer lo resuelto, contraviene los Artículos 203 y 211 constitucionales, pero debiendo siempre garantizar la propiedad de la amparista al dictar un amparo parcial mientras ella promueve el juicio de conocimiento que debió haber iniciado anteriormente.

5.7. Caso No. 1189-2005

Antecedentes: El amparo fue presentado ante la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejudio. Dicho amparo es promovido por la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, contra la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Acto reclamado: auto de fecha cinco de agosto de dos mil cinco que fue notificado el dieciocho de octubre del dos mil cinco, dictado por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil que confirmó el emitido por la Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, que declaró sin lugar el curso promovido por la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días contra la Registradora General de la Propiedad de la Zona Central, que suspendió la inscripción del testimonio de la escritura pública que contiene la compraventa de dos

inmuebles, a solicitud de la delegada de la Superintendencia de Administración Tributaria, argumentando que la postulante no está exenta al pago del impuesto al valor agregado.

Violación que denuncia: derecho de exención de impuestos de las entidades religiosas y principio de supremacía constitucional.

Hechos que motivan el amparo:

A) La postulante, según escritura pública número ciento trece del ocho de octubre del dos mil tres, autorizada por el notario Mario René Flores León, compró a los señores Carlos Augusto Escobar Villatoro y Elizabeth Ulloa Sánchez de Escobar, dos inmuebles consistentes en fincas urbanas, inscritas en el Registro de la Propiedad bajo números veintidós mil cuatrocientos cuatro (22404) y ciento once (111), folios ciento setenta y nueve (179) y ciento once (111) de los libros un mil setecientos treinta y dos (1732) y un mil quinientos veinticinco (1525), respectivamente, de Guatemala; B) El testimonio de la citada escritura fue presentado al Registro General de la Propiedad de la Zona Central el veintiuno de noviembre del dos mil tres, al ser retirado dicho testimonio, se enteró que la inscripción fue suspendida de acuerdo con la razón siguiente: “Se suspende el trámite: A solicitud de la licenciada Alma Yury Quan Morales, representante de la delegación de la Superintendencia de Administración Tributaria, ante este Registro, contenida en formulario No. 2349 del 24.11.003 fundamentada en el motivo que literalmente dice: Pagar el IVA, no está exento, debe pagar intereses resarcitorios al Estado, debe pagar mora.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: La postulante del amparo, reiteró los argumentos expuestos en su escrito inicial. **Superintendencia de Administración Tributaria**, tercera interesada, expuso: a) El amparo no es un medio revisor de las actuaciones judiciales cuando dentro del proceso se han observado las garantías y derechos que la Constitución y las demás leyes garantizan, cuando se han agotado todas y cada una de las instancias reconocidas por nuestra Carta Magna, en ese sentido, resulta evidente que la entidad amparista pretende que por la vía del amparo se revisen las actuaciones judiciales, por el solo hecho de no conformarse con la resolución emitida el tres de mayo de dos mil seis, lo cual desnaturaliza la institución de amparo, el cual ha sido instituido como una garantía contra la arbitrariedad y no como una tercera instancia.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: La Constitución Política de la República de Guatemala conforma la fuente de todas las otras leyes que integran el ordenamiento jurídico, por lo que es importante mencionar que la supremacía constitucional es superior a todas las leyes ordinarias, y el contenido de ella debe prevalecer.

Por mandato constitucional contenido en el Artículo 37 tercer párrafo, establece: “Los bienes inmuebles de las entidades religiosas destinados al culto, a la educación, y a la asistencia social, gozan de exención de impuestos (IVA), arbitrios y contribuciones.”

La autoridad impugnada, se extralimitó de sus funciones, pues debió considerar el mandato constitucional antes relacionado para resolver de conformidad con la ley; por

consiguiente se puede afirmar que existe agravio que sí es posible reparar a través de esta vía constitucional, de manera que la misma deberá ser otorgada al momento de dictar la sentencia correspondiente.

Los hechos descritos por la amparista y lo anteriormente considerado evidencia la necesidad de información a las personas tanto de la Superintendencia de Administración Tributaria como del mismo Registro General de la Propiedad que debe prevalecer la primacía constitucional pues el Registrador como abogado y notario debería conocer la ley antes de aplicarla arbitrariamente.

Deberían de imponer multa asimismo como se decreta a los abogados cuando existe improcedencia de un amparo, a los jueces que conformen las salas rechazando o aprobando recursos, cuando los mismos evidentemente violan la ley, ya que estos jurisconsultos también conocen las leyes y se supone que deberían de saber en que casos proceden o no las mismas.

En el presente caso la Corte de Constitucionalidad en base a lo considerado:

- I) Otorga, el amparo planteado por la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días y como consecuencia le restituye en el goce de las garantías constitucionales reguladas en el Artículo 37 de la Constitución Política de la República de Guatemala, como es la exención de impuestos, arbitrios y contribuciones sobre sus bienes inmuebles que adquiera y posea, destinados al culto, educación y asistencia social.

- II) Se deja en suspenso el auto dictado por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Doctrina sentada: Este caso refiere a la acción de amparo intentada por la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días en contra de la Sala Segunda de Apelaciones del Ramo Civil, que declaró sin lugar el ocurso interpuesto en contra del Registrador de la Propiedad por haber denegado la inscripción de contrato de compraventa de inmuebles, argumentando que la iglesia estaba afecta al IVA; sin embargo, de conformidad con el Artículo 37 la Constitución Política de la República de Guatemala, todas las iglesias están exentas de impuestos por lo que en consecuencia el amparo fue otorgado.

5.8. Caso No. 129-2006

Antecedentes: El amparo fue presentado ante la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejudio. Dicho amparo es promovido por Julio Roberto Arriola Paiz y Carlos Rafael Arriola Paiz, a través de su Mandatario Especial y Judicial con Representación Ronald Fernando Arriola García, contra la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Acto reclamado: Auto del dieciocho de octubre de dos mil cinco, dictado por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil por medio del cual confirmó la resolución del veintinueve de junio de dos mil cinco, emitida por el Juzgado Séptimo de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, a través

de la que declaró sin lugar el ocurso en la vía incidental promovido por los amparistas contra el Registrador General de la Propiedad.

Violación que denuncia: Derechos ordinarios y constitucionales, y demás garantías que establece la Constitución de la República de Guatemala y cualquier otra ley.

Hechos que motivan el amparo: A) Los amparistas promovieron ante el Juzgado Séptimo de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, ocurso en la vía incidental contra el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, por la suspensión de la inscripción del testamento abierto del causante Carlos Rafael Arriola Aragón contenido en escritura pública número once autorizada en la ciudad de Guatemala, el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por el notario Luis Rolando Coronado Conde. Dentro del incidente el Juzgado de Primera Instancia emitió la resolución del veintinueve de junio de dos mil cinco, en la que declaró sin lugar el ocurso relacionado; B) Los amparistas interpusieron recurso de apelación contra la resolución relacionada, conociendo la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, la que en auto del dieciocho de octubre de dos mil cinco, resolvió confirmar la resolución apelada, con base en la siguiente consideración. La interpretación de la ley es siempre de los hechos que caen bajo su ámbito de aplicación, por ello conforme el artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial que establece que las: normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: Los postulantes: Ratificaron el contenido de su memorial de interposición. **El tercero interesado,** Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, alegó que esa institución suspendió la anotación del testamento contenido en la escritura pública número once autorizada en esta ciudad el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por el notario Luis Rolando Coronado Conde, basándose en el Artículo 42 del Código de Notariado, especialmente en la expresión que dice firmen el testamento en el mismo acto (sic). Continúa señalando que no era viable y aún no lo es, la inscripción o anotación de dicho testamento, porque en el mismo no se cumplieron todos los requisitos que manda la ley, especialmente porque por disposición del Código de Notariado en dichos actos se debe hacer constar una hora de inicio y una en que finaliza. Solicita se deniegue el amparo.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: La autoridad impugnada en ningún momento dejó de observar los preceptos legales y como se puede observar los derechos que los amparistas consideran transgredidos, fueron observados debidamente, pues la autoridad impugnada ha actuado con base en disposiciones legales aplicables al caso concreto, sin que su actitud evidencie violación al derecho constitucional alguno; por lo que el amparo presentado deviene improcedente por estimar que la autoridad impugnada ha hecho aplicación correcta de la ley, en donde determina que el sitio y la hora del otorgamiento de un testamento, como requisito formal y esencial, debe estar contenido en toda escritura pública que contenga un testamento abierto, haciendo para ello aplicación correcta del Artículo 42 del Código de Notariado.

Este caso ayudará tanto a abogados y notarios o jurisperitos a observar detenidamente los requisitos cuando faccionan los distintos instrumentos públicos, de no hacerlo muchos de éstos no podrán nacer a la vida jurídica.

En el presente caso la Corte de Constitucionalidad en base a lo considerado

- I) **Deniega**, por notoriamente improcedente, el amparo solicitado por Julio Roberto Arriola Paiz y Carlos Rafael Arriola Paiz contra la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.
- II) No se condena en costas a los interponentes.

Doctrina sentada: Este tribunal considera pertinente señalar que en el presente caso, según consta en las argumentaciones, los amparistas persiguen que este Tribunal de Amparo entre a conocer el asunto medular del conflicto surgido entre ellos y el Registro General de la Propiedad, consistente en la negativa de este último a inscribir testamento contenido en escritura pública número once autorizada en esta ciudad el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro por el notario Luis Rolando Coronado Conde, toda vez que eso se percibe en el contexto de los hechos descritos por los postulantes del amparo, al acceder a lo pretendido por los accionantes se estaría creando una tercera instancia revisora, circunstancia que no le es permitido a esta cámara de amparo y antejuicio por disposición legal, ya que así lo contempla el Artículo 211 Constitución Política de la República de Guatemala al regular (en ningún proceso habrá más de dos instancias) principio que también está contemplado en la Ley del Organismo Judicial en el Artículo 59.

5.9. Caso No. 210-2006

Antecedentes: El amparo fue presentado ante la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio. Dicho amparo es promovido por la entidad Construmetal Sociedad Anónima, contra la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil.

Acto reclamado: Auto dictado por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, el once de noviembre dos mil cinco, que revocó el auto que declaró sin lugar el ocurso planteado por la entidad Productos Agrícolas Melgar, Sociedad Anónima, en contra del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, y ordenó al juez de primer grado enmendar el procedimiento a efecto de conferir audiencia dentro del incidente del ocurso a la amparista.

Violación que denuncia: derecho de defensa, derecho a la propiedad privada y al derecho de audiencia.

Hechos que motivan el amparo: A) La entidad Productos Agrícolas Melgar, Sociedad Anónima, en la vía incidental promovió ocurso contra al Registro General de la Propiedad de la Zona Central, en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala con el objeto de lograr la cancelación de las anotaciones de varias fincas que detalló en su solicitud; B) la postulante por compra que le hizo a la entidad Productos Agrícolas Melgar, Sociedad Anónima, por medio de escritura pública número cincuenta, autorizada en esta ciudad el treinta de abril de dos

mil uno, por el notario Gonzalo Cabrera Ocón, adquirió varios inmuebles que detalló en el memorial de amparo, posteriormente se enteró que dichas fincas fueron anotadas de demanda de conformidad con la resolución proferida por el Juez Sexto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, dentro del juicio ordinario quinientos setenta y siete – noventa y cuatro, promovido por José Armando Melgar Moreno, en contra de Rita Gloria Gramajo Mazariegos de Melgar, Oscar René Melgar Moreno, la entidad Productos Agrícolas Melgar, Sociedad Anónima, y Bernarda Moreno Solares viuda de Melgar; C) En ese juicio la postulante no es parte sino tercero adquirente de buena fe.

En los alegatos del día de la vista quedó establecido lo siguiente: **La postulante,** reiteró los conceptos vertidos en el memorial inicial. **El tercero interesado:** Registro General de la Propiedad, Zona Central, a través del Registrador Sustituto, abogado Ricardo Alfredo Flores Asturias, manifestó: a) Cuando un auto es apelado como en el presente caso, los jueces pueden confirmar, revocar o anular las actuaciones, y en el caso de estudio, la autoridad impugnada optó por una de ellas; b) El postulante debiera impugnar el hecho de que no se le tomó en cuenta dentro del proceso ordinario y de esa cuenta ya hubo una violación a su derecho de propiedad, pero es totalmente distinto que ahora la referida entidad pretenda la cancelación de las anotaciones preventivas que pesan sobre varias fincas de su propiedad.

Importancia del presente caso para la jurisprudencia en derecho registral: El postulante pretende se entre a conocer el fondo de un asunto que es competencia exclusiva de un órgano jurisdiccional ordinario, debiéndose acudir a un proceso en

donde tenga la oportunidad de hacer valer todos los medios de defensa que la misma ley regule, no siendo factible que a través del amparo se ordenen cancelaciones, anotaciones, inscripciones sin haber acudido previamente a la vía ordinaria.

Este amparo planteado es de importancia en jurisprudencia en derecho registral en virtud de que efectivamente se violó un derecho, pero el amparista acudió a la vía equivocada para tratar de arreglarlo, por lo que el mismo ayudará a las personas y jurisconsultos a establecer de mejor manera en qué casos se puede plantear un amparo.

Este fallo enfoca igualmente la improcedencia del amparo, cuando no existe violación de derechos fundamentales y solamente pretende reparar una resolución desfavorable creando una tercera instancia.

En el presente caso la Corte de Constitucionalidad en base a lo considerado

- a) **Deniega** por notoriamente improcedente el amparo planteado por Construmetal, Sociedad Anónima, y en consecuencia:
- b) Condena en costas al solicitante

Doctrina sentada: Esta cámara estima que la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, al emitir la resolución señalada como acto reclamado, actuó de conformidad con lo estipulado en el Artículo 610 del Código Procesal Civil y Mercantil que la faculta para resolver la resolución impugnada.

Por consiguiente, no se advierte violación alguna a los derechos invocados, por lo que no puede ni debe estimarse que el solo hecho de lo resuelto por la Sala impugnada, le haya sido contrario a sus intereses y sea causa suficiente de la procedencia del amparo.

Los casos citados tienen estrecha relación con la jurisprudencia en derecho registral, muchos de los mismos planteados ante las violaciones inminentes al derecho de propiedad.

Frecuentemente el derecho de propiedad es vulnerado por el mismo Registrador General de la Propiedad, quien a pesar de ser abogado y notario y tener conocimientos amplios en derecho, muchas veces viola la ley, al admitir inscripciones mediante simples solicitudes, omitiendo la observancia del principio de legalidad.

Se encontró jurisprudencia en materia de amparo por falsedad en escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, con lo que se viola el derecho de propiedad privada, mismo que es protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39.

CONCLUSIONES

1. De la presente investigación se establece que en el ordenamiento jurídico guatemalteco no existe la suficiente información sobre la jurisprudencia en derecho registral como fuente del derecho y en consecuencia de jurisprudencia registral, que como lo establece el Artículo dos de la Ley del Organismo Judicial, la jurisprudencia complementará al ordenamiento jurídico, lo que no sucede con frecuencia en la resoluciones emitidas en amparos planteados en derecho registral.
2. La falta de conocimiento de la procedencia del amparo así mismo como de la jurisprudencia registral, hace que las personas que plantean amparos contra el Registrador de la Propiedad Inmueble, quieran crear una tercera instancia por lo que frecuentemente los amparos planteados en derecho registral han sido denegados.
3. A pesar de la existencia de la jurisprudencia en derecho registral como consecuencia de amparos planteados contra el Registro General de la Propiedad Inmueble, la misma jamás es citada por las partes y los jueces pocas veces aplican la misma a casos concretos. Los accionantes del amparo no citan jurisprudencia registral en casos análogos.
4. Los derechos más vulnerados por el Registrador General de la Propiedad Inmueble frecuentemente son: derecho de defensa, derecho de petición y el más

importante el derecho a la propiedad privada establecidos en los Artículos 12, 28 y 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala porque muchas veces inscriben derechos hereditarios o realizan anotaciones en fincas mediante simple solicitud y dicha violación, da lugar a la acción de amparo.

5. Últimamente los amparos han sido utilizados inescrupulosamente por los abogados como una forma de generar ingresos, ya que los mismos a pesar de ser estudiosos del derecho y saber cuándo procede plantear un amparo, plantean los mismos a sabiendas que los mismos serán denegados por no violar en ningún momento ninguna garantía constitucional y con pleno conocimiento que la multa impuesta por amparo denegado es mínima.

RECOMENDACIONES

1. La Corte Suprema de Justicia como la Corte de Constitucionalidad deben divulgar por distintos medios que consideren relevantes, la jurisprudencia registral existente para que la misma pueda ser consultada tanto por abogados y notarios como también por cualquier persona que crea que está siendo vulnerado su derecho de propiedad privada.
2. La Corte Suprema de Justicia junto con la Corte de Constitucionalidad deben implementar sistemas de información, para que las personas conozcan en qué casos procede el amparo y en qué casos deben agotar previamente otras instancias, evitando con esto ser objeto de abogados inescrupulosos que plantean amparos únicamente con ánimo de lucro pues de antemano saben que los mismos serán denegados.
3. La Corte de Constitucionalidad y la Corte Suprema de Justicia deben brindar ayuda a los jurisconsultos y a las personas interesadas, proporcionándoles la jurisprudencia registral existente al momento de su requerimiento, con el fin de que los mismos puedan citarla en casos análogos y de no hacerlo estos, ambas Cortes deberán aplicar de oficio de conformidad con lo establecido en el Artículo dos de la Ley del Organismo Judicial.
4. El Registrador General de la Propiedad Inmueble debe implementar nuevos mecanismos para garantizar que las inscripciones realizadas no violan en ningún

momento el derecho de propiedad, creando departamentos de control como departamento de firmas electrónicas, en donde los abogados tienen registrada su firma y la misma puede ser corroborada al ingreso de escrituras en el Registro, para poder en caso de falsificación suspender la inscripción de dicho documento. Además deberán limitarse a realizar inscripciones de conformidad con la ley y no mediante simples solicitudes realizadas por particulares como se ha hecho con anterioridad.

5. La Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad para evitar que el amparo sea planteado sin fundamento constitucional alguno o cuando el mismo haya sido denegado por su improcedencia, deberán imponer adicionalmente a la multa económica que actualmente existe, una suspensión a los abogados que hayan planteado dichos amparos, misma que puede ser de quince días a un mes, dependiendo de la reincidencia del abogado, esto con el objeto de depurar los amparos que conocen ambas Cortes y que las mismas conozcan solo los que violan garantías constitucionales.

BIBLIOGRAFÍA

AZPEITIA, Esteban Mateo. **Derecho notarial. El notariado extranjero.** 2t. Madrid: Ed. Reus, S.A., 1929. Pág. 267.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. **Fundamentos del derecho notarial.** México: Ed. Cárdenas, 1984. Pág. 423.

CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituciones del derecho procesal civil.** Revista crítica de derecho inmobiliario. España: Ediciones del Colegio de Registradores de Propiedad, 1936. Pág. 73.

COLOMAR, Antonio F. **El escribano público.** Boletín Notarial, Colegio de escribanos de la Provincia de Santa Fé. Córdoba Argentina: (s.e.),1986. Págs. 56 y 78.

Corte de Constitucionalidad Guatemala. **Gacetas jurisprudenciales.** Números: 50, 51, 72. 5/3/09.

Corte Suprema de Justicia, Organismo Judicial de Guatemala. **Gacetas jurisprudenciales.** Número: 1, 2, 2, 1, 2, 2. 5/3/09.

GATTARI, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial.** 2ª. ed. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot, 2004. Pág. 87.

GONZÁLEZ, Carlos Emérito. **Derecho notarial.** 1ª ed. Buenos Aires: Ed. Ediar, 1971. Pág. 85.

GONZÁLEZ MORALES, Alfredo. **Los paradigmas de investigación de las ciencias sociales.** Cuba: Ed. Islas, 2003. Pág. 45.

GORRONDA AGUILAR, José Luis. **Personas, derecho civil I.** ed. Juan Garay. Caracas: Ed. U.C.A.B., 2004. Pág. 202.

LAVANDERA, Zarzoso y Mengual. **Derecho notarial.** Revista de derecho privado. 2t. 2vol. México: Ed. UNAM, 2003. Pág. 56.

LÓPEZ CANO, José Luis. **Método e hipótesis científicos**. 1ª. ed. México: Ed. Trillas, 2004. Pág. 98.

MAZONI, Mario. **Libro de notariado “Sua origine ed importancia”**. Revista de derecho privado. México: Ed. UNAM, 2001. Pág. 50.

MENGUAL Y MENGUAL, José María. **Elementos del derecho notarial**. Introducción y parte general. 2t. 1vol. Barcelona: Ed. Bosch, 1990. Págs. 37 y 44.

NARANJO, Yuri. **Introducción al derecho**. 1ª. ed. Venezuela: Ed. Librería Destino, 1985. Pág. 123.

OLASO, Luis María y Jesús María Casal. **Curso de introducción al derecho**. 2t. Caracas: Ed. UCAB, 2004. Pág. 204.

OLIVIER, Bienvenido. **Seminario judicial**. Instituto de investigaciones jurídicas. México: (s.e.), (s.f.). Págs. 478.

PACHECO GÓMEZ, Maximo. **Introducción al derecho**. 4ª. ed. Chile: Ed. Jurídica. S.A., 2000. Pág. 324.

RADBRUCH, Gustav. **Introducción a la filosofía del derecho**. 2ª. ed. revisada. México: Ed. Porrúa, S.A., 1977. Pág. 47.

Real academia española, **Diccionario de la lengua española**. Madrid: Ed. Espasa-Calpe, 1984. Pág.546.

VIVAS, Pedro. **Lecciones de historia del derecho**. Fondo editorial U.S.M. Caracas: Imprenta Nacional, 1995. Pág. 345.

WIKIPEDIA. **La enciclopedia libre**. es.wikipedia.org. 5/3/09.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

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

Ley de Colegiación Profesional Obligatoria. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 72-2001, 2001.

Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 33-98, 1998.

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

Ley del impuesto único sobre inmuebles (IUSI). Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 15-98, 1998.

Ley del timbre forense y timbre notarial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 82-96, 1996.

Ley Reguladora de la Tramitación Notarial en Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Congreso de la República, Decreto 54-77, 1977.

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

Código de Ética del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, 13 de diciembre de 1994.

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1963.

Reglamento del Registro de Procesos Sucesorios. Corte Suprema de Justicia. Acuerdo número 49-76, 1976.