

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man in a crown and robes, holding a staff. Above him is a shield with a cross and a crown. To the left is a castle, and to the right is a lion. Below the central figure are two columns and a mountain range. The Latin text "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CAETERA ORBIS CONSISTIT" is inscribed around the border of the seal.

**LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN
EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA NECESIDAD DE PUBLICAR
LA ANOTACIÓN REGISTRAL EN LA CONSULTA ELECTRÓNICA**

GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS

GUATEMALA, JULIO DE 2011

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

**LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN
EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA NECESIDAD DE PUBLICAR
LA ANOTACIÓN REGISTRAL EN LA CONSULTA ELECTRÓNICA**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, julio de 2011.

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

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

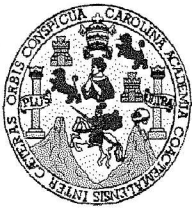
Primera Fase:

Presidente: Lic. Héctor Vinicio Calderón Reyes
Secretario: Licda. Mayra Johana Veliz
Vocal: Licda. Berta Araceli Ortiz Robles

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Juan Carlos López Pacheco
Secretaria: Licda. Dora Renée Cruz Navas
Vocal: Licda. María del Carmen Mansilla Girón

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



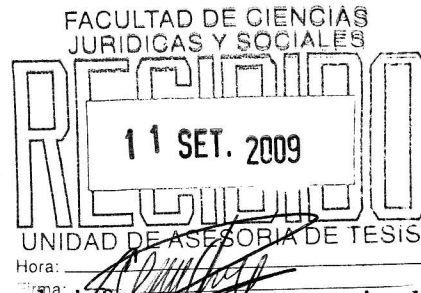
Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242
Correo: ottovrderecho@yahoo.com



Guatemala, 10 de septiembre de 2009.

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

Distinguido Licenciado:



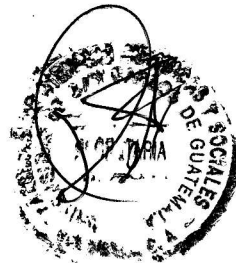
Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que en mi calidad de Asesor de Tesis del Bachiller **GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS**, he procedido a asesorar metódica y técnicamente al estudiante en el desarrollo de su tesis titulada: **“LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA NECESIDAD DE PUBLICAR LA ANOTACIÓN REGISTRAL EN LA CONSULTA ELECTRÓNICA”**

EXPONGO:

- A) En virtud de una lectura acuciosa de la investigación desarrollada por el estudiante, manifiesto que contiene aportes científicos al problema que afrontan los notarios y los particulares, al no conocer la suspensión de inscripción del testimonio de una compraventa de bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, por lo que es necesario publicitar la misma en la página virtual de Internet.
- B) El contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología empleada fue el método analítico, deductivo, sintético e inductivo y las técnicas de investigación utilizadas observación, entrevista y encuesta, las cuales encuadran con las enumeradas en el plan de investigación, la redacción es concisa y se adecua con los requerimientos académicos de la Unidad de Tesis, aunado a lo anterior, manifiesto que la investigación mencionada, brinda una contribución científica al derecho común, a favor de los empleados municipales y la institución del embargo, además las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía fueron revisadas y se consideran congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, así como



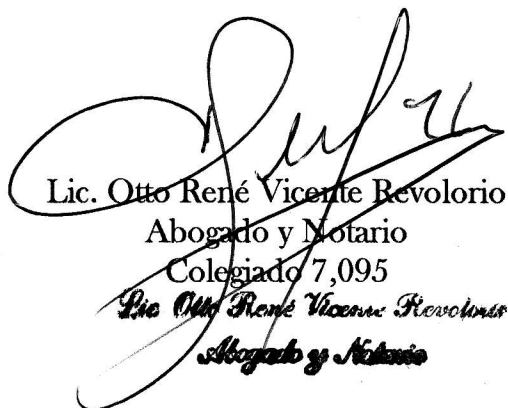
Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242
Correo: ottovrderecho@yahoo.com



el resto del contenido del presente trabajo, por lo que se dictamina que reúne los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo tanto, resulta procedente emitir el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis asesorado.

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

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



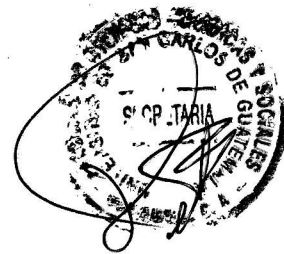
Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario
Colegiado 7,095
Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario

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, once de septiembre de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS, Intitulado: "LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA NECESIDAD DE PUBLICAR LA ANOTACIÓN REGISTRAL EN LA CONSULTA ELECTRÓNICA".

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".

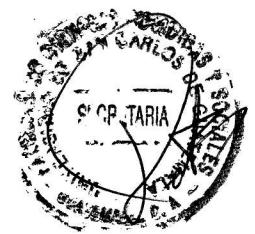

LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/nmr.



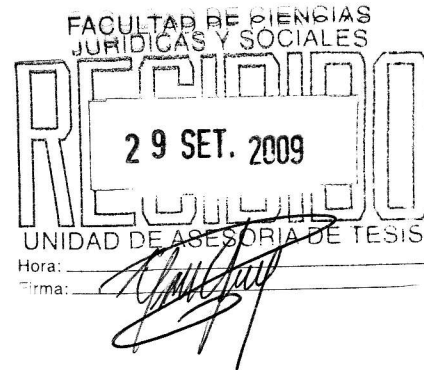
Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



Guatemala, 22 de septiembre de 2009.

Licenciado :

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



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento de fecha once de septiembre de dos mil nueve, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y fondo en el trabajo de investigación del Bachiller **GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente: y habiendo revisado el trabajo encomendado:

I)El trabajo de tesis se denomina **“LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA NECESIDAD DE PUBLICAR LA ANOTACIÓN REGISTRAL EN LA CONSULTA ELECTRÓNICA”**.

II)Al realizar la revisión sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constando la presente tesis en cuatro capítulos realizados en orden lógico y siendo un tema jurídicamente importante siendo un aporte invaluable.

III)En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente: **a) Contenido científico y técnico de la tesis:** El sustentante abarcó tópicos de importancia en materia registral y notarial enfocado desde un punto de vista jurídico Registral-Notarial por ser un tema importante debido a las suspensiones de los instrumentos públicos en los Registros General de la Propiedad y Segundo de Quetzaltenango; **b) La metodología y técnicas de la investigación:** Para el efecto tiene como base los métodos: **Analítico, Sistemático, Deductivo, Inductivo y Comparativo**



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



a través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada, siendo una necesidad publicar las suspensiones de inscripción de los instrumentos públicos, con el fin de dar a conocer que ya se ha dispuesto del bien inmueble consultado, estableciendo los objetivos generales y específicos que produce la falta de mecanismos que permitan establecer la situación real en que se encuentra la inscripción de un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad. Las técnicas utilizadas en la presente investigación fueron la observación, entrevista y encuesta las cuales encuadraron con las enunciadas en el plan de investigación. **c) La redacción:** La estructura formal de la tesis compuesta de cuatro capítulos se realizó en una secuencia ideal, empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo; **d) Contribución científica:** El presente trabajo en su desarrollo constituye un aporte Registral, Civil y Notarial y científico que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico; **e) Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen una realidad jurídica civil, registral y notarial. Conclusión importante a la cual arribó el sustentante es que los registradores pueden acceder, suspender o denegar la inscripción de un documento sujeto a inscripción registral, cuando sospechan que efectivamente existen elementos que afectan un bien o derecho inscrito, pero no se da a conocer más que al notario o usuario que solicita la inscripción, cuando es posible tecnológicamente informar su existencia. Conclusiones y recomendaciones que comparto con el autor puesto que las mismas se encuentra estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración y presentación final del presente trabajo.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted que **APRUEBO** ampliamente la investigación realizada, por lo que respecto al trabajo, realizado por el sustentante, Bachiller **GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

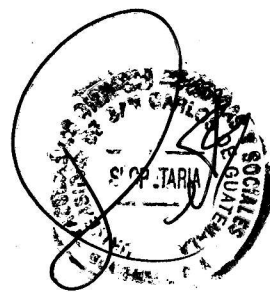


Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.
Colegiado.4713.

licenciado
Jaime Rolando Monteclegre Santos
Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, dos de febrero del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante GILMAR ALFREDO SUAREZ RIVAS, Titulado LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA NECESIDAD DE PUBLICAR LA ANOTACIÓN REGISTRAL EN LA CONSULTA ELECTRÓNICA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

2007

CMCM/slh.



DEDICATORIA

- A Dios:** Ser supremo, mi hacedor y mi confianza.
- A mis padres:** José Adán Suárez Quel (Q.E.P.D.) y Angela Rivas Linares. por ser los guías de mi vida por su inmenso amor y apoyo incondicional.
- A mi esposa:** Angela Elizabeth Xicay, por su amor incondicional.
- A mis hijos:** Gilmar Alfredo, Angel Andres, Karen Alejandra, por ser la fuente de mi inspiración.
- A mis hermanos:** José Adán, Lea Marinelli, Febe Arabella. Por ser una bendición en mi vida.
- A mis catedráticos:** En especial a mi asesor y revisor de tesis, licenciados Otto René Vicente Revolorio y Jaime Rolando Montealegre Santos. Quienes con sus enseñanzas me inspiran a ser un profesional digno.
- A mis amigos:** Marco Antonio Morales, Leslie Lool, Raul Acosta, Nestor Ovalle, Marlon Morales, Edgar Ovalle. Por los gratos recuerdos y por formar parte de mi vida.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, a la cual me enorgullece pertenecer por grande entre las grandes.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme albergado durante los años de formación académica.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El derecho registral en Guatemala.....	1
1.1. El derecho registral.....	1
1.2. El Registro de la Propiedad.....	15
1.3. Libros que se llevan en el Registro de la Propiedad.....	25

CAPÍTULO II

2. El notario y la función notarial.....	27
2.1. El derecho notarial.....	27
2.2. El notario.....	30
2.3. La función notarial.....	30
2.4. El instrumento público.....	32
2.5. El protocolo notarial.....	36

CAPÍTULO III

3. De los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad	39
3.1. El negocio jurídico.....	39

	Pág.
3.2. Los contratos.....	43
3.3. Los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad	46

CAPÍTULO IV

4. La publicidad de la suspensión del contrato de compraventa en el Registro de la propiedad	53
4.1 El testimonio de la escritura de compraventa	53
4.2 El trámite de inscripción del testimonio	55
4.3 Problemas que provocan la suspensión de la inscripción de la compraventa	56
4.4 La informática registral y la publicidad de la suspensión del testimonio una compraventa	57
4.5 Efectos de la publicidad de la suspensión.....	68
4.6 La publicidad y la aplicación de la regla –prior tempore prior iure-...	79
CONCLUSIONES	83
RECOMENDACIONES	85
ANEXO	87
BIBLIOGRAFÍA	93

INTRODUCCIÓN

La investigación trata sobre el Registro General de la Propiedad, en relación a la suspensión de la inscripción de los testimonios de las escrituras públicas, cuando por alguna circunstancia no se realizó la anotación respectiva, pero sin ser de conocimiento público, sino únicamente del conocimiento del notario encargado de remitir el documento para su inscripción.

La hipótesis se centra en demostrar la importancia de la anotación de suspensión de la inscripción del testimonio en el Registro General de la Propiedad, en la página de Internet, con el objeto de poder ser consultada por los notarios o por aquellos interesados en saber cual es el estado actual de la finca.

Los objetivos de la investigación, es demostrar los beneficios que existen, al dar a conocer la existencia de un documento que pueda afectar los derechos de terceros, en el presente caso el testimonio de una compraventa, la cual por diversos motivos se encuentra suspendida su inscripción, con el objeto de que se tenga certeza de lo que existe en relación al inmueble.

Las teorías utilizadas se refieren a instituciones tales como el notario, la creación del instrumento público, el derecho registral, los bienes informáticos, así como el uso de la comunicación electrónica, que interrelacionados, permiten una comunicación directa y eficaz entre las instituciones públicas y los usuarios en el presente caso los notarios, por lo cual deben implementarse mecanismos que promuevan la agilización de los trámites de inscripción de los documentos remitidos por los notarios y aumentar los mecanismos para brindar una mayor seguridad jurídica.

La tesis consta de cuatro capítulos, el primero trata lo relativo al derecho registral en Guatemala; el segundo desarrolla lo relativo al notario y la función notarial; en el capítulo tercero se desarrolla lo relativo a los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad; finalmente en el capítulo cuarto, se expone la necesidad de publicitar de la suspensión del contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad y su consulta electrónica.

Se utilizaron en la investigación los métodos analítico, sintético, deductivo, inductivo y comparativo, a través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada, siendo una necesidad publicar las suspensiones de inscripción de los instrumentos públicos, con el fin de dar a conocer que ya se ha dispuesto del bien inmueble consultado; estableciendo los objetivos generales y específicos de los efectos que produce la falta de mecanismos que permitan establecer la situación real en que se encuentra la inscripción de un bien inmueble en Registro General de la Propiedad.

Se establece finalmente, que los avances tecnológicos aplicados al derecho registral, permiten una comunicación, rápida, efectiva y directa, para todos los usuarios del Registro General de la Propiedad, con el fin de saber realmente cual es el estado real de un bien inscrito en dicha entidad, así como si se encuentra suspendido para su inscripción algún documento que afecte al bien registrado, que en el orden de prelación ya ocupa un lugar preferencial y que en la actualidad se ignora.

CAPÍTULO I

1. El derecho registral en Guatemala

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

1.1. El derecho registral

Como lo establece el autor Luís Carral y de Teresa que: “No existe acuerdo en la doctrina contemporánea, sobre la denominación el derecho que regula el registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros. Podría decirse que es el género del cual una especie sería el derecho de propiedad.”¹

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

¹ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 18

gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipoteca.

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

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

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

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

Siendo sus principios básicos la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo y en general) sistema de inscripción comprende el principio de inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles.

3) Principios registrales: El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que los define Ramón Roca Sastre como: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.”³

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

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

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

4) De publicidad: El objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que pueden afectar a terceros.

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

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

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

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

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

Existen tres tipos de publicidad, la primera denominada material, consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; la segunda conocida como formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias auténticas y la tercera denominada frente a terceros, es la dirigida a tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos, así como, los contratos sobre muebles, o derechos reales deben estar inscritos en el Registro.

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

5) Del tercero registral: Se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto o contrato escrito. Se inscribe en el acto o contrato. El tercero no entra en el Registro. El Código Civil establece en el Artículo 1148 que: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.”

Hay tres clases de tercero, primeramente el interno, el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor adquirente o subadquirente del contrato inscrito, resultando un titular registral, o sea confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; el externo, es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al Registro indirectamente como titular de la anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral; y en general, son los ajenos totalmente a los actos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben de respetar las inscripciones.

Para que el tercero goce de la protección de la fe publica registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de la inscripción solamente protege como presunción *juris et de jure*, a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haber hecho de mala fe.

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

La razón de la función calificadoradora es importante, ya que es el medio más hábil

para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

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

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

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

Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, siendo una responsabilidad del notario, respecto a la forma como lo establece el Artículo 1576 que: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo,

los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”; así como el Artículo 1578 del mismo texto legal preceptúa que: ”La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.”

El registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como función calificadora, para determinar si un título es inscribible o no.

La ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia para impugnar las resoluciones en esta materia tan delicada.

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

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

En conclusión la fecha de presentación del un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención al aforismo jurídico prior *tempore, potior jure*, plasmado en este principio. Esto es así ya que según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio.

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

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

Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una

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

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

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

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

8) De inscripción: El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter consultivo. Aún cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe

siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación.

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

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

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

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

La fe pública registral de la que esta investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en el Código Civil en los Artículos siguientes, el 1148 que establece que: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.”

El Artículo 1179: “La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.”

El Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil que establece: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad. Los demás documentos a que se refieren los Artículos 177 y 178, así como los documentos privados que estén debidamente firmados por las partes, se tienen por auténticos salvo prueba en contrario. La impugnación por el adversario debe hacerse dentro de los diez días siguientes a la notificación de la resolución que admita la prueba.”

Sin embargo, los documentos privados sólo surtirán efectos frente a terceros, desde la fecha en que hubieren sido reconocidos ante juez competente o

legalizados por notarios.

En los anteriores Artículos se hace referencia a la buena fe, que desde el punto de vista registral ha de entenderse como desconocimiento de posibles realidades jurídicas contrarias a lo que indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el Registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.

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

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

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

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

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

11) De especialidad: Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

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

El folio real en el Registro de la Propiedad se observa en cada hoja de los libros que se utilizaron para realizar inscripciones antiguamente hasta que quedaron como folios conservados, los que se componían de dos caras, una se hacía las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la

otra se relaciona con todo lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. Actualmente todo se lleva a cabo en forma electrónica.

1.2. El Registro de la Propiedad

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

En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación.

Se hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

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

República; el de Chiquimula los del Oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país.

Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimieron los de Chiquimula y Alta Verapaz.

De conformidad con la página de Internet del Registro General de la Propiedad establece que: “El antecedente inmediato fue el denominado Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implanto en Guatemala el 31 de Enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunirán en un solo Registro común a todos.”⁴

De conformidad con lo establecido en la página web relacionada establece: “El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral.”⁵

⁴ <http://www.registro-propiedad.org.gt>. Consulta 12/6/2009

⁵ **Ibid.** Consulta 12/6/2009

Según datos establecidos en la información de la página de Internet del Registro General de la Propiedad establece que: “El 14 de Septiembre de 1963 el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad contenido en los Artículos del 1124 al 1250, algunos de estos Artículos fueron reformados por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.”⁶

La Enciclopedia Encarta establece que: “Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín registatorum y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo.”⁷

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

⁶ <http://www.registro-propiedad.org.gt>. Consulta 12/6/2009

⁷ Enciclopedia **Encarta**. Cd. Room.

paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...”⁸

Roca Sastre define al Registro de la Propiedad como: “Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad.”⁹

El mismo autor expone que el Registro de la Propiedad es: “Una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad.”¹⁰

Cabanellas define al registro como: “... la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros del registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiéndose por registro la institución designada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.”¹¹

⁸ **Ibid.** Cd. Room.

⁹ Roca Sastre, Ramón. Ob. Cit. pág. 89

¹⁰ **Ibid.** pág. 91.

¹¹ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**, pág. 389

Manuel Ossorio citando a Cabanellas dice que registro es: “Acción y efecto de registrar, examen minucioso señal de que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”¹²

Ramón Roca Sastre afirma que a la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad establece: “... a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral, etc. Y concluye que la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. Erasmo Tello Girón establece que es una institución que sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe de el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos.”¹³

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

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

¹² Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 189.

¹³ Roca Sastre, Ramón, **Ob. Cit.** Pág. 78

tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

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

Dicho cuerpo normativo, ordena crear Registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de dicho texto constitucional que establece: “Región metropolitana. La ciudad de Guatemala como capital de la República y su área de influencia urbana, constituirán la región metropolitana, integrándose en la misma el Consejo Regional de Desarrollo respectivo. Lo relativo a su jurisdicción territorial, organización administrativa y participación financiera del Gobierno Central, será determinado por la ley de la materia.”

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

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

Esto conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

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

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

Manuel Ossorio expone respecto al Registro de la Propiedad que: “Es una institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien

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

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

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

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

¹⁴ Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 178

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

La función calificadora del registrador: Es el instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al registro, indicando en estos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda.

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

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

Naturaleza jurídica: La calificación registral no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no

resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica, ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral.

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

Existe una teoría que le adjudica la naturaleza administrativa, es claro que aunque el Registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar.

Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no solo reafirman la autenticidad del acto y el documento sino promueven en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomentan como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos *erga omnes*.

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

función calificadora registral, se pueden enunciar los siguientes:

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

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

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

- De entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de los inmuebles.
- De prendas: Común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados, y de prendas de bienes muebles por adquirir;
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;

- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable,
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el buen funcionamiento de la institución.

CAPÍTULO II

2. El notario y la función notarial

Los notarios guatemaltecos, en su actividad profesional, tienen relación directa con el Registro General de la Propiedad. Los profesionales en esta rama del derecho, solo pueden hacer lo que la ley les permite, evitando con ello extralimitarse en sus funciones y no abusando de la fe pública que tienen. Se establece legalmente, que en Guatemala, la única fuente del derecho notarial es la ley

2.1. El derecho notarial

El derecho notarial ha sido definido como el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público. El objeto del derecho notarial es la creación de un instrumento público que sólo un notario puede elaborar, a petición de parte, debiendo tenerse en cuenta los principios que informan al derecho notarial.

Respecto a los principios del derecho notarial, los cuales que rigen la función y que el notario en el ejercicio de su profesión debe respetar, se encuentran los siguientes:

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

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

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

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

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

Seguridad jurídica: Se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza en aquellos documentos en los que se plasma su firma y su sello, debido a la investidura jurídica que le otorgó el Estado.

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

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

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

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

Protocolo: Tomado como principio, es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba, los cuales pueden ser reproducidos en el futuro.

Publicidad: Los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de las personas, lo cual es de vital importancia, para conocer realmente el contenido de un instrumento público, a excepción de aquellos documentos donde una persona disponga de su última

voluntad, es decir testamento o donación por causa de muerte, los cuales solo pueden ser revisados por el otorgante.

2.2. El notario:

Nery Muñoz establece en su obra que: “El Notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como: “Profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.”¹⁵

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

2.3. La función notarial

El autor Nery Muñoz, expone respecto a la función notarial que: “Es la actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y

¹⁵ Muñoz, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Pág. 26.

autenticante de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses.”¹⁶

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

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

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

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

¹⁶ **Ibid.** Pág. 34

legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante el cumplimiento de la sanción.

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

2.4. El instrumento público

Previo a definir lo que se entiende por instrumento público, se debe hacer relación a la etimología de la palabra instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: “Instrumento... Del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documento”.¹⁷

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

¹⁷ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** Pág.275

El instrumento público viene del latín *instruere*, que significa instruir, en sentido general escritura o documento. Es de gran importancia, puesto que es la perdurabilidad de un documento.

El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: “Documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”.¹⁸

Guillermo Cabanellas, no define lo que es instrumento público, si no que se refiere al documento público el cual queda así: “El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”¹⁹

Fines: De los fines del instrumento público que se pueden citar, se encuentran los siguientes:

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

¹⁸ Giménez Arnau, Enrique, **Derecho notarial**, Pág.95

¹⁹ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** Pág.135

- Ser prueba preconstituida; y
- Da forma legal y eficacia al negocio jurídico.

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

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

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

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

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

Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad: Mientras el instrumento no sea redargüido de nulidad es firme; al no existir un superior jerárquico al notario, no es apelable ni revocable.

Garantía: El instrumento autorizado por notario tiene el respaldo estatal, en nuestra legislación produce fe y hace plena prueba, salvo del derecho de las partes de reargüirlos de nulidad o falsedad.

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

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

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

El formal: Cuando se refiere al cumplimiento de las formalidades esenciales y no esenciales que la ley dispone, para el funcionamiento de los instrumentos públicos.

2.5. El protocolo notarial

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

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

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

Éste penetró en el derecho positivo y fue adoptado por la mayoría de las legislaciones, y de esto se extrae que la existencia del protocolo, es necesaria e importante para la función notarial, para la conservación del instrumento público, asegurándose así los derechos de los otorgantes, de poder demostrar cual fue su voluntad, al haber sido celebrado un contrato.

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

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

Requisitos: Los notarios para cumplir con los requisitos legalmente establecidos, para utilizar su protocolo, debe pagar el impuesto que se denomina derecho de apertura el cual está contenido en el El Artículo 11 del Código de Notariado establece: “Los notarios pagaran en la Tesorería del Organismo Judicial cincuenta quetzales (Q.50.00) cada año, por derecho de apertura de protocolo.”

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

CAPÍTULO III

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

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

3.1. El negocio jurídico

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

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

Manuel Albaladejo expone que: “Es un acto jurídico constituido por la declaración de voluntad privada, pero puede estar compuesto por más declaraciones de voluntad y por otros elementos, acto que el derecho tutela reconociéndolo como

base para la producción de efectos que dicho derecho ordena tengan lugar en congruencia con lo que a tenor de la declaración se puede calificar de querido.”²⁰

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

El autor Diego Espín Canovas expresa que: “Es la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por si solo o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas, presentes o para el futuro”²¹

Castán Tobeñas expone que: “Es un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece...”²²

²⁰ Albaladejo, Manuel, **Derecho civil I**, pág. 45

²¹ Espín Canovas, Diego, **Manual de derecho civil I**, pág. 67

²² Castán Tobeñas, José, **Derecho civil común español**, pág. 24

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

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

- Es un acto jurídico;
- Es una conducta humana;
- Ese acto consiste en una declaración o varias declaraciones de voluntad;
- La declaración de voluntad está encaminada a producir un efecto jurídico;
- Ese efecto está protegido o reconocido por la ley, por el derecho

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

- Unilateral, cuando se constituye una declaración de voluntad;
- Bilaterales cuando lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad dando nacimiento al negocio jurídico.
- De disposición los que tienen por objeto, el uso o el goce.

- Personales el que se celebra teniendo en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante.
- Patrimoniales aquel tipo de negocio jurídico que además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.
- Los de atribución los que tienen por objeto la prestación de servicios.
- Traslativos los que transmiten el dominio.
- De administración los que la prestación se realiza de manera repetida, en fechas establecidas de antemano.
- Causales los que contienen no solo la nuda promesa de una prestación sino también el convenio relativo a la intención jurídica con la que se da y se recibe esa promesa.
- Abstractos son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.
- Gratuitos que son aquellos en que el provecho es solamente para una de las partes.
- Onerosos son los que estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

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

La capacidad es la aptitud para realizar actos, contraer obligaciones y tener derechos. La voluntad cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos el querer.

El objeto tiene ciertos requisitos que deben ser establecidos como:

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

3.2. Los contratos

Manuel Ossorio define al contrato como: “El pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.”²³

Guillermo Cabanellas establece respecto al contrato que: “Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una

²³ Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 56

especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”²⁴

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

Clasificación: La división de los contratos en forma legal se encuentran en el Código Civil del Artículo 1587 al 1592, división que es breve y clara, y que por estar contenida en una ley se enuncian una clasificación legal así:

Unilaterales y bilaterales: Se encuentran contenidos en el Artículo 1587 del Código Civil el cual establece: “Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente.”

Los consensuales y reales: Están contenidos en el Artículo 1588 del Código Civil el cual establece que: “Son consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.”

²⁴ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, pág. 98

Principales y accesorios: El Artículo 1589 del Código Civil desarrolla a los mismos determinando que: “Son principales, cuando subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.”

Respecto a los onerosos y gratuitos: Contenidos en el Artículo 1590 del Código Civil, se establece lo siguiente: “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.”

En relación a los conmutativos y aleatorios, el Código Civil establece en el Artículo 1591 que: “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

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

De los contratos condicionales y puros, el Artículo 1592 del Código Civil preceptúa que: “Son condicionales los contratos cuya realización o cuya

subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición.”

3.3. Los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad

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

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

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

- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral como la compraventa o unilateral como la opción de compra;

- Actos y negocios intervivos como la cesión de derechos y mortis causa procesos sucesorios;
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado como las donaciones y los actos de derecho público dimanantes de los órganos estatales o administrativos sentencias judiciales y concesiones administrativas.
- Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales es decir el testimonio;
- Resoluciones judiciales auto dictado en un proceso de titulación supletoria;
- Resoluciones administrativas resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos;
- Solicitudes con firma legalizada del interesado solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción y documentos contables factura compraventa de vehículos;
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en exterior sentencias extranjeras.

Es importante destacar, que la responsabilidad de la inscripción de los testimonios de los instrumentos públicos autorizados por notario, será siempre en última instancia, el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto

y contrato que formalice documentalmente, ya que es quien conoce las obligaciones posteriores y de la obligación registral de cada contrato, si se surtirán efectos contra terceros. La remisión al Archivo General de Protocolos, garantiza la perdurabilidad para el futuro, por lo que al no localizar al notario, por haber fallecido, se tendrá la posibilidad de obtener copia del mismo.

En la misma medida lo son los funcionarios que autoricen o extiendan documentos registrables. Los operadores y registradores, por su parte, son responsables por la admisión o denegatoria de las correlativas inscripciones.

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

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

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

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

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

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

- La conveniencia de que las escrituras públicas y demás documentos registrables proporcionen la mayor información posible de los otorgantes y de los bienes involucrados en el negocio jurídico, porque de esa forma la calificación contará con mayores elementos de juicio y, lógicamente, los asientos serán reflejo de esa información y por ende más fidedignos.
- Que tanto los notarios como los registradores deben velar, por el estricto cumplimiento del principio de legalidad como el medio idóneo y efectivo de garantizar la seguridad y certeza jurídicas de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos registrables, sin cuya concurrencia no es posible generar la confianza de la población en el sistema jurídico de los derechos de propiedad.
- Si bien la calificación registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, hayan sido o no, unos y otros, advertidos por el autor del documento inscribible.

- La calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico porque, ultimadamente, el registrador es responsable de garantizar al resto de la sociedad, o sea, a todos los que no intervinieron en el negocio, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional.
- La función calificadora compete ejercerla con exclusividad a los registradores, que son los funcionarios designados por ley para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro.

CAPÍTULO IV

4. La publicidad de la suspensión del contrato de compraventa en el Registro de la Propiedad

En Guatemala, la actividad de la inscripción del testimonio del contrato de compraventa, se realiza a través de la presentación del documento respectivo con su duplicado, dando así, inicio a la actividad propia del Registro General de la Propiedad. No obstante las medidas implementadas para la seguridad jurídica de las inscripciones, las mismas aún pueden ser objeto de violación, ya que se han falsificado la mayoría de los documentos inscribibles.

4.1. El testimonio de la escritura de compraventa

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

Debe ser eficaz para permitir su registro en el Registro de la Propiedad, el ejercicio de los derechos consignados y la reconstrucción en caso de pérdida del protocolo. Se trata de la vida posterior del instrumento y del derecho real, personal y de los hechos de trascendencia jurídica constituidos.

La expide quien se halla legalmente a cargo del protocolo, en el caso de Guatemala únicamente el notario, es decir el depositario expresamente facultado. Respecto al testimonio conocido también como primer testimonio, es el que extiende al interesado por parte del notario que lo autorizó, en el cual se cubre el impuesto a que esté afecto el acto o contrato que contiene o bien se menciona en la razón que está exento de pago.

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

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

El notario en el testimonio deberá numerar, sellar y firmar todas las hojas. Al final del instrumento se indicará el número de hojas de que se compone, personas a quienes se extiende y lugar y la fecha en que se compulse.

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

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

4.2. El trámite de inscripción del testimonio

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

Presentado un documento por primera vez la persona que recibe el documento realiza el cálculo de los aranceles que devengará la institución por la inscripción y se cancelan los mismos.

Posteriormente se emite recibo en donde consta lo pagado respecto al arancel, el

que se le entrega al notario, para efectos de que con posterioridad pueda retirar su documento, ya inscrito o suspendido.

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

No se publicita la suspensión de una inscripción, por todo se queda en conocimiento interno, sin que los terceros, ni los notarios interesados en conocer el estado de una finca, puedan tener conocimiento que ya se dispuso de dicho bien inmueble.

4.3. Problemas que provocan la suspensión de la inscripción de la compraventa

La inscripción del testimonio de compraventa, es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible. Es una realidad que por las diferentes formas en que se ha violado la seguridad jurídica, se han falsificado los documentos

inscribibles, incluyendo los testimonios de escrituras de compraventa de bienes inmueble. Puede ser que el operador tenga, las firmas de los notarios, el sello notarial, escaneado documentos anteriores para redactar otros diferentes, robo de papel protocolo, impresión de hojas de protocolo falsas, timbres fiscales falsos.

Son problemas en los cuales el primer sospechoso es siempre el notario, quien después de una basta investigación puede ser sancionado si es que incurrió en responsabilidad o bien para garantía personal e institucional, se le obligue a ratificar personalmente el documento.

Los notarios se enfrentan a problemas cuando realizan compraventas de bienes inmuebles, porque no existe publicidad de aquellos instrumentos que se encuentran suspendidos para inscripción, es decir al solicitar una consulta electrónica no existe información de que ya se dispuso de dicho bien.

4.4. La informática registral y la publicidad de la suspensión del testimonio de una compraventa

Los medios informáticos nacen como un conjunto de técnicas que permiten al hombre realizar e integrar con mayor facilidad sus cálculos, se transforma en una nueva ciencia.

Como toda disciplina que se va perfilando dentro de una sociedad determinada, grande es la confusión que va sembrando a medida que una cantidad de términos propios de ésta fueron integrándose dentro de la sociedad. El proceso de datos simula el trabajo humano, realizándolo en tiempos menores y limitando los riesgos de error.

La utilidad de los medios informáticos, es además la realización de un proceso en forma ágil y eficiente, un conjunto de actividades que toma una serie de insumos primarios y los organiza transformándolos o modificándolos de un modo determinado, obteniendo así un producto distinto, lo cual se puede denominar como un proceso informático.

El proceso de datos, consiste en planificar una serie o secuencia de acciones y operaciones sobre determinados datos con el fin de llegar a una información deseada. Los procedimientos y medios utilizados constituyen el sistema de información.

Los medios utilizados son variados, todas las operaciones pueden ser llevadas a cabo por una máquina, por hombres y algunas máquinas, por hombres y lápiz y papel esencialmente, sin embargo los procedimientos son los mismos.

El desarrollo que ha tenido la informática como ciencia ha sido posible gracias a los enormes avances tecnológicos que ha experimentado el procesamiento de datos con los computadores digitales. Antes de la existencia de los computadores, las restricciones en el procesamiento de datos eran diversas.

El mundo de la alta tecnología, nunca hubiera existido de no ser por el desarrollo del ordenador o computadora. Toda la sociedad utiliza medios informáticos, en distintos tipos y tamaños, para el almacenamiento y manipulación de datos.

Los bienes informáticos han abierto una nueva era en la fabricación de aparatos, gracias a las técnicas de automatización, que permiten mejorar los sistemas modernos de comunicación. Son herramientas esenciales prácticamente en todos los campos de investigación y en tecnología aplicada.

La característica de los bienes informáticos es que a través de ellos se logra lo siguiente: La creación, procesamiento, almacenamiento y transmisión de datos. Son todos aquellos elementos que forman el sistema en cuanto al hardware, ya sea la unidad central de proceso o sus periféricos, así como todos los equipos que tienen una relación directa de uso con respecto a ellos y que, en conjunto, conforman el soporte físico del elemento informático.

También se consideran parte de los bienes informáticos los datos, procedimientos e instrucciones, en el tratamiento automático de la información y que, en su conjunto, conforman el soporte lógico del elemento informático.

La base de datos lo constituye cualquier conjunto de información organizada para su almacenamiento en la memoria de un ordenador o computadora, diseñado para facilitar su mantenimiento y acceso de una forma estándar. Los datos suelen aparecer en forma de texto, números o gráficos.

El manejo de una base de datos, implica poder brindar una seguridad informática, técnicas desarrolladas para proteger los equipos informáticos individuales y conectados en una red frente a daños accidentales o intencionados. Estos daños incluyen el mal funcionamiento del hardware, la pérdida física de datos y el acceso a bases de datos por personas no autorizadas.

Diversas técnicas sencillas pueden dificultar la delincuencia informática, como ejemplo, se puede mencionar el acceso a la información confidencial, la cual puede evitarse destruyendo la información impresa, impidiendo que otras personas puedan observar la pantalla del ordenador, manteniendo la información y los ordenadores bajo llave o retirando de las mesas los documentos sensibles.

Existiendo un conjunto de datos, organizados convenientemente y procesados según un criterio determinado, se puede obtener la información necesaria para la formalización de un conocimiento.

Se puede considerar que los datos son los insumos determinados para fabricar un producto complejo, es decir, se trata de magnitudes, cifras, relaciones. Los anteriores serían los datos numéricos, así como, los no numéricos podrían ser y representar: Hechos, premisas, principios.

La Enciclopedia Encarta, establece que: “Los medios de informática cubren desde la programación y la arquitectura informática hasta la inteligencia artificial y la robótica.”²⁵

La computadora se utiliza como un dispositivo electrónico capaz de recibir un conjunto de instrucciones y ejecutarlas realizando cálculos sobre los datos numéricos, o bien compilando y correlacionando otros tipos de información.

Lo que se denomina alta tecnología nunca hubiera existido de no ser por el desarrollo del ordenador o computadora. Todas las sociedades utilizan estas máquinas, en distintos tipos y tamaños, para el almacenamiento y manipulación de datos. Los equipos informáticos han abierto una nueva era en la fabricación

²⁵ Enciclopedia **Encarta**. Cd Room.

gracias a las técnicas de automatización, y han permitido mejorar los sistemas modernos de comunicación. Son herramientas esenciales prácticamente en todos los campos de investigación y en tecnología aplicada.

El concepto de datos hacen referencia a elementos susceptibles de observación directa o componentes indivisibles de información. La diferencia básica entre datos e información consiste en que los datos no son útiles o significativos como tales, sino hasta que son procesados y convertidos en información válida para la toma de decisiones.

Las técnicas de miniaturización y de integración han posibilitado el desarrollo de un chip denominado microprocesador, que incorpora un sistema de circuitos y memoria adicionales, con un gran poder de almacenamiento.

El resultado son unos ordenadores más pequeños y la reducción del sistema de circuitos de soporte. Los microprocesadores se utilizan en la mayoría de los ordenadores personales de la actualidad.

La unidad aritmética lógica proporciona al ordenador su capacidad de cálculo y permite la realización de operaciones aritméticas y lógicas. Los registros son aquellas áreas de almacenamiento temporal, que contienen datos, realizan un

seguimiento de las instrucciones y conservan la ubicación y los resultados de dichas operaciones.

La sección de control tiene tres tareas principales: temporiza y regula las operaciones de la totalidad del sistema informático; su decodificador de instrucciones lee las configuraciones de datos en un registro designado, las convierte en una actividad, como podría ser sumar o comparar, y su unidad interruptora indica en qué orden utilizará la información almacenada, se regula la cantidad de tiempo que podrá consumir cada operación.

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

La constante intromisión de personas ajenas a la información de las entidades ha motivado a las compañías a adoptar todas las medidas de seguridad pertinentes, la implementación es costosa, pero los beneficios permiten agilizar diligencias y trámites en general, es decir se optimiza las operaciones diarias.

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

funcione la seguridad informática en una entidad es imprescindible que se describan las políticas y procedimientos en materia de seguridad y que se conozcan a todos niveles para que tanto directores, como mandos medios y operativos contribuyan al buen desarrollo de la misma. Un ente que utiliza Internet para el desarrollo de sus actividades encuentra un medio rápido y económicamente rentable para tener acceso a la información importante.

Por lo tanto implementar la publicidad de la suspensión de inscripción del testimonio de un contrato de compraventa, permite tener la certeza de que ya el titular dispuso de ese derecho.

Seguridad: El Registro de la Propiedad debe procurar tener un sistema de información, teniendo atributos para la seguridad.

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

También la integridad de la información, es decir que se mantenga sin modificación y que los sujetos que estén autorizados para hacerlo trabajen bajo estrictas normas de operación. Es necesario tener disponibilidad de los datos en cualquier momento que lo necesiten los usuarios designados o procesos

autorizados, puesto que la publicidad da certeza de los hechos y actos sujetos a inscripción en dicha entidad.

Las reglas establecidas para brindar integridad, confidencialidad y disponibilidad, en la seguridad de los datos informáticos en el registro relacionado.

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

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

Dentro de los servicios que debe implementar el Registro de la Propiedad, se debe buscar formas que garanticen a los usuarios recibir la información solicitada, así como los que deseen confirmar algún dato, tal como lo es la suspensión de la inscripción del testimonio de una compraventa, lo cual sería de beneficio y de publicidad temporal. Se debe tener un servicio a favor de los notarios colegiados activos, para verificar la identidad del sujeto y manejo de datos a través de

medios electrónicos, para implementarlo se emplean los passwords, login, kryptoknight enter otros, que permitan a los notarios tener acceso a la información.

Cada acceso debe ser verificado en función de los privilegios del sujeto y los atributos de la información. Es importante porque se busca prevenir la divulgación no autorizada de los datos del sistema.

Se aplica tanto a los datos de los hosts locales como a los datos en tránsito sobre la red, por lo que el notario que desee consultar información registral, deberá identificarse y se registrará su consulta, para tener certeza de quien consulta los datos allí conservados.

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

Lo anterior permite detectar cualquier modificación, inserción, borrado o repetición de los datos, se puede tener integridad de conexión con recuperación, integridad de conexión sin recuperación, integridad de recuperación en campos selectos, integridad en modo no-conexión e integridad en modo no-conexión en campos selectos.

Importancia de la seguridad informática: La seguridad de los sistemas de información dependerá del tipo de sistema al que se recurra o implemente, se debe buscar y encontrar la factibilidad de operación de la opción elegida para que los notarios puedan hacer uso a través del Internet de una forma más práctica y segura, en el proceso de ratificación de una escritura, por lo que debiera ser obligatorio para todos y no solo para los notarios que han tenido problemas en el Registro de la Propiedad, para que de esta manera se pueda hacer más eficiente y segura la operación registral.

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

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

La información da poder cada vez que se acentúa más en nuestra sociedad, por eso se debe tener un claro manejo de la información de tipo registral, no solo en

propiedades, sino en otros datos de los usuarios de los registros públicos, de esta manera se cuidará el capital más importante que es la información.

Cuando se dan estafas en las ventas de bienes inmuebles, que aparentan haber cumplido con todos los pasos para la inscripción en el registro respectivo, sin embargo, por una mala publicidad de los datos registrales, se provoca el mal uso de la información y la afectación de intereses de terceros, que de buena fe puedan adquirir un bien, sin que tengan conocimiento de que son estafados por otras personas.

4.5. Efectos de la publicidad de la suspensión

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

A través del Internet, la información circula a un ritmo cada vez más rápido. El contenido disponible crecerá rápidamente, lo que hará más fácil que se pueda encontrar cualquier información en Internet, incluso la registral.

Las nuevas aplicaciones permiten realizar transacciones económicas de forma segura y proporcionan nuevas oportunidades para el comercio. Se aumentará la

velocidad de transferencia de información, lo que hará posible la transferencia directa de ocio a la carta.

La mayoría de los servicios de la red no se pueden vigilar y controlar constantemente lo que los usuarios exponen en Internet a través de sus servidores, queda fuera de una fiscalización verdadera.

La utilización académica e institucional que tuvo en sus orígenes el internet, hoy se emplea con fines comerciales. Las distintas empresas privadas e instituciones públicas, no sólo la utilizan como escaparate en el que se dan a conocer ellas mismas y sus productos, sino que, se realizan ya múltiples operaciones comerciales.

Especialmente la banca tiene en la red, uno de sus puntos estratégicos de actuación para el futuro próximo, brindando un apoyo y seguridad legal a las transacciones comerciales realizadas.

Más allá de los problemas jurídicos tradicionales que surgieran entre los notarios y las dudas en el Registro de la Propiedad, las actividades registrales pueden ver mejorado su funcionalidad y manejo al implementar mecanismos por medio del Internet, que pueden permitir la seguridad del tráfico notarial de los documentos, más aún cuando el titular propietario de un inmueble, ha dispuesto de su derecho

y como observa que no se han modificado el mismo en el registro de la propiedad, maliciosamente puede estafar a un tercero comprador de buena fe, quien ignora que el titular del derecho ya dispuso del bien con otro comprador.

Es importante que la información de las suspensiones, pudiera en primera fase, una información exclusiva para los notarios, quienes son los primeros interesados en consultar el estado de la finca a escriturar.

Podría dotárseles de una clave digital que posea elementos necesarios para demostrar la autenticidad de la persona que consulta a la institución el estado de un inmueble, puesto que dicho profesional del derecho, tiene un interés directo en la situación del bien inscrito.

La correcta alianza entre los medios tecnológicos y el derecho, será la que beneficiará la tarea registral, lo cual hoy en día se ha mejorado, pero aún existen deficiencias.

Por ello este tema debe ser tratado de manera que queden planteados los desafíos jurídicos que la era digital trae consigo, pero utilizando los beneficios que permitan una agilidad y seguridad jurídica. La seguridad registral en el uso del Internet, dependerá de la validez que se le otorgue a los documentos presentados por los notarios, esto tecnológicamente ofrece seguridad, si es de

uso exclusivo de cada notario, así no solo se tendrá certeza del documento, de la firma, del sello, de los timbres adheridos.

También de que en caso sea suspendida la inscripción del testimonio, dicha información será publicitada en la página del Registro de la Propiedad, como medio y alternativa inmediata de consulta para los notarios o bien para el público en general que desee saber el estado de una finca.

Actualmente ya no es necesario llegar al Registro de la Propiedad para saber el desenvolvimiento del trámite del documento, incluso, se pueden consultar los motivos de suspensión y rechazo, pero no se publicita de otra manera, puesto que la suspensión solo es objeto de consulta si se cuenta con el número del recibido de ingreso del documento, por lo que los terceros interesados no conocen nada de dicha información.

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

El notario como uno de los personajes principales que interactúa con el Registro, debe tener un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades y quienes son sus titulares en todo el territorio

nacional, lo que se logra a través de la consulta por Internet o denominada consulta a distancia.

Aplicando la tecnología, puede servir de mucho, cuando pudiesen tener los operadores del Registro de la Propiedad, la certeza de que un notario está realizando una consulta, puesto que es obvio que son requeridos sus servicios para faccionar un instrumento público, pudiera ser de una compraventa, un mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, donación, entre otras formas afectar o gravar un bien inmueble.

Al no ser pública una suspensión de inscripción de la compraventa, aparentemente la finca se encuentra sin ningún problema en su inscripción.

Con la publicidad de la disposición de un derecho que está sujeto y pendiente de una inscripción, pero se suspendió la misma, se evitará sorprender a la institución y perjudicar a terceros con una inscripción anómala.

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

En la actividad notarial a través de una clave exclusiva para cada notario, podría consultar el verdadero estado de un bien inmueble, así como si existe algún documento pendiente de inscripción o se ha dispuesto de alguna otra manera del mismo.

Para establecer los alcances y efectos que ha tenido la informática sobre el mundo del derecho, sería muy complejo e intrincado el camino, pero sea cual sea la posición frente al marco legal de cada país y al entorno jurídico internacional, es innegable que este ámbito ha sido tocado por la informática en una forma muy particular en Guatemala.

La relación entre el derecho y la informática, radica en que los abogados y notarios, como muchas otras personas profesionales y no profesionales, también utilizan los medios informáticos para realizar parte de sus tareas e investigaciones. Surgen para las ciencias informáticas y jurídicas, nuevos retos y cuestionamientos, así como una creciente demanda por la promulgación de leyes específicas que regulen los nuevos tipos de transacciones o actividades que se pueden dar en Guatemala.

La informática y el derecho se han venido interrelacionando entre sí. La informática compuesta por dos palabras como lo son la información y automática, no es más que el tratamiento o utilización de la información por medio de las computadoras o medios computarizados. Desde un punto de vista sociológico, el

desarrollo de las ramas jurídicas, está íntimamente ligado al desarrollo y obtención de la información en forma ágil y confiable.

Existe en la actualidad un gran interés por realizar un proceso de adecuación y creación de normas jurídicas para responder al impacto multifacético que resulta de la informática.

En relación a la informática y derecho es necesario establecer que el jurista, no debe ignorar la realidad, se ve abocado al examen y estudio de muy complejas situaciones imposibles de resolver en el terreno de una sola de las especializaciones.

Las necesidades actuales, exigen amplitud de bases y por eso debe decidirse por una posición intelectual jurídica amplia, debe buscarse la integración del derecho en esta disciplina.

En siglos pasados se han desarrollado las potencialidades propias del racionalismo y, con ellas, ocurre la revolución industrial, el pensamiento analítico, el movimiento de las codificaciones escritas, la aparición de la burocracia, de la tecnocracia, con la electrónica y la cibernética y con éstas se ve el surgimiento de la informática, que ya es un fenómeno social, como tal, ha llegado a ser no solamente objeto de programación económica y materia de reflexión por parte de

la ciencia sociológica, sino también de estudio y aplicación en el campo jurídico, que está siendo condicionado por los niveles de conocimientos científicos y de técnicas creativas.

De lo expuesto se determina que las transformaciones y los avances técnicos que en este terreno se producen tienen que determinar un inevitable influjo en el cambio jurídico y en los sistemas y métodos tradicionales en la enseñanza del derecho, pues tanto éste como la profesión jurídica no pueden ignorar un fenómeno de este tipo, tan impresionante y penetrante en sus numerosas facetas.

Una de las relaciones más importantes entre la informática y el derecho, es la comunicación y la información. La comunicación por ser un proceso social fundamental, se ha convertido en una de las más importantes encrucijadas en el estudio de la conducta humana. Sin la comunicación, no existirán los grupos humanos.

Es necesario concebir al notario en su esfera personal, a través de la cual se transmite su medio ambiente, todo lo que rodea y vive, sus experiencias y su desarrollo interior, a otro hombre, de la misma forma, su propia esfera personal y profesional, que en determinado caso es similar, coincidente o común.

La palabra comunicación tiene, entonces, como raíz la idea de poner en común. Dicha palabra comunicación, es utilizada por los profesionales de las ciencias sociales, está ligada al hecho de que las personas tienen algunas cosas en común, y si no sería más prudente relacionarla con el acto de la comunicación.

En la comunicación, se lleva a cabo la transmisión de información, ideas, emociones y habilidades, mediante símbolos, palabras, imágenes, cifras, gráficos, entre otros.

El lenguaje es el único tipo de conducta social cuya función primaria es la comunicación. Es un sistema de símbolos orales y escritos que los miembros de una comunidad social utilizan de un modo bastante uniforme para poner de manifiesto sus ideas.

El lenguaje es la forma de comunicación entre seres humanos, a esta comunicación habrá que agregar el idioma, que es una característica que distingue a una comunidad o grupo de individuos de otros.

En cuanto al lenguaje informático, éste no es más que el seguimiento de una serie de reglas rígidas que un programador utiliza para que se cumpla el proceso de comunicación entre el usuario y la máquina.

La diferencia entre uno y otro es que el programador tiene que incorporar a la máquina un conjunto explícito de reglas cuidadosamente preparadas que permita extraer el significado de toda posible oración con la que se enfrente.

Los lenguajes humanos, por el contrario, crecen de modo orgánico. Los individuos crean constantemente nuevas estructuras gramaticales que sirven a su necesidad de enfrentarse con el curso imprevisible de la vida diaria.

Las tres funciones principales del lenguaje son: En primer lugar, ser vehículo primario de la comunicación; en segundo lugar reflejar simultáneamente la personalidad del individuo y la cultura de su sociedad.

Contribuye a su vez, a plasmar tanto la sociedad como la cultura; por último hacer posible el crecimiento y la transmisión de la cultura, la continuidad de la sociedad y el funcionamiento y control de los grupos sociales.

La información obtenida a través de datos, serán una serie de hechos o acontecimientos que describen o se relacionan con una situación u objeto determinado; y, en la medida que se acumulan y se hacen útiles, adquieren el carácter de información. La identificación de los documentos que supone la aplicación de las reglas de escritura y presentación gráficas, simples, normalizadas y unívocas, con el fin de asegurar una mejor comunicación; el

análisis documental, el cual es definido como un conjunto de operaciones realizadas para representar el contenido de un documento de forma distinta a la original, con el fin de facilitar la consulta o la búsqueda en una etapa posterior.

El almacenamiento, que es la acumulación de documentos originales o reproducidos, introducidos en la memoria documental de modo que permitan las operaciones de recuperación y búsqueda fundamentales para la localización y contenido informativo.

Por último, la difusión de los documentos o de la información recogida, tratada y analizada, que tiene en cuenta el ejercicio de las técnicas de comunicación entre personas presentes o ausentes en tiempo y espacio.

El binomio informática y derecho, indica con claridad la interacción entre dos ciencias, de la cual surge un campo fecundo del saber, por una parte, la computadora se considera un instrumento utilizado por el jurista para crear bancos de datos jurídicos y para facilitar la administración de justicia, y por otra, recurrir a la computadora plantea una serie de problemas que deben ser regulados por la ley.

En la práctica surge una gran confusión en determinar si la materia debe denominarse derecho informático, si de la relación antes señalada nos

encontramos ante dos disciplinas con objetos estudio diverso como pueden ser la informática jurídica y el derecho de informática.

4.6. La publicidad y la aplicación de la regla -prior tempore prior iure-

El Artículo 1128 del Código Civil, establece que: “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.”

Es decir que al momento de presentar el testimonio de la escritura pública que contiene el contrato de compraventa de bien inmueble o mueble identificable y el Registro General de la Propiedad suspende su inscripción, no lo sabrán más que los otorgantes del contrato y el notario que faccionó el instrumento, lo cual deja en desventaja a terceros que son sorprendidos en su buena fe, cuando el titular del derecho, vende una o varias veces el inmueble a otros, sin existir ni la más mínima idea de que ese bien ha sido enajenado anteriormente. Es así como la inscripción constituye por ende el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla "prior tempore prior iure", el primero en tiempo es el primero en derecho.

La implementación de la información de la inscripción provisional en la consulta electrónica, logrará otorgar presunción de legitimación, o sea, que se presume que el derecho pendiente de registro existe, pone a la vista la realidad jurídica del bien a adquirir y que pertenecerá al titular inscrito provisionalmente. Puede realizar de uso exclusivo para todos los notarios o bien por necesidades de un tercero, lo que permite tener certeza del usuario y de la información que envía al ente receptor.

Se evita la presentación personal del notario a la entidad y teniendo certeza de que al utilizar la clave para consultar el estado de una finca, es por el interés de cartular algún instrumento jurídico que afecte el inmueble y depende mucho el éxito de la futura inscripción, de la verdadera información que existe en la institución registral, por lo que se presentará un proyecto de ley, que permita la reforma del Código Civil vigente, estableciendo en dicha norma los aspectos más relevantes que debe contener la utilización y relación registro notario.

Concluyendo con la importancia que tiene para el derecho registral, la utilización de medios informáticos de consulta a distancia, es importante, plasmar su uso a nivel de la red de información conocida como Internet.

En el apartado de anexos de la presente investigación, se presenta un proyecto de reforma del Código Civil, donde el autor propone como parte conclusiva de la

presente investigación, lo posibilidad de publicitar la suspensión de inscripción del testimonio de una escritura pública de compraventa, en la consulta electrónica.

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

Los registradores pueden acceder, suspender o denegar la inscripción, cuando sospechen que efectivamente existen elementos que afecten un bien o derecho inscrito, a pesar de que estas tres opciones no están claramente definidas en la legislación guatemalteca, la práctica registral las ha ido configurando. La mayor deficiencia en nuestro sistema registral se focaliza en la pérdida de la prelación del asiento de presentación cuando el registrador resuelve suspender la inscripción por haber establecido la existencia en el título de una falta subsanable y el interesado no ha pedido la anotación preventiva de sus derechos, así como la inexistencia de una publicación, que de ha conocer que existe un documento anterior para inscripción.

CONCLUSIONES

1. La seguridad jurídica registral, se encuentra amenazada, por la falsificación de los testimonios de las escrituras públicas de compraventa de bien inmueble, no se tiene certeza de que el profesional haya sido el que remitió el documento para su inscripción, ni existe obligación de ratificar los documentos sujetos a inscripción.
2. El principio de publicidad registral, es viable por la modernización tecnológica y computarizada, que facilita la obtención de información de la situación actual de cada bien inscrito en el Registro General de la Propiedad, pero no se incluye en la consulta electrónica la información de documentos suspendidos para su inscripción, lo cual afectará a terceros, que desconocen la existencia y prelación de otro derecho sujeto de anotación.
3. La legislación registral, no contempla la obligación de publicitar los diferentes documentos que se encuentran rechazados o suspendidos para inscripción registral, siendo una actividad registral defectuosa, puesto que se conoce a lo interno, pero no se informa a los usuarios la existencia de los mismos.

4. La falta de ratificación de los documentos remitidos por los notarios para inscripción, en la presente investigación de una escritura de compraventa de bien inmueble, permite la vulnerabilidad de la seguridad registral, puesto que han inscrito testimonios falsos.

5. Los registradores pueden acceder, suspender o denegar la inscripción de un documento sujeto a inscripción registral, cuando sospechan que efectivamente existen elementos que afecten un bien o derecho inscrito, pero no se da a conocer más que al notario o usuario que solicita la inscripción, cuando es posible tecnológicamente informar su existencia.

RECOMENDACIONES

1. Que es necesaria la comunicación entre el Registro General de la Propiedad y el notario, como parte del proceso registral, para que se evite el problema de uso, falsificación de sellos, firma, protocolo, al tener que informar el notario que en su sede notarial se faccionó un instrumento público que afecta un bien inscrito.
2. Que el uso del Internet y de la página del Registro General de la Propiedad, como medio de información, debe dar a conocer la situación de los inmuebles inscritos, porque se dará a conocer la existencia de documentos pendientes de inscripción registral y si afectan o no el bien consultado.
3. Que la consulta electrónica, debe considerarse como el medio idóneo para la publicidad de la situación de los bienes inscritos, para que a través de la misma, pueda darse a conocer la fecha y situación de los documentos pendientes de inscripción que afectarán al inmueble y que se encuentran legalmente rechazados o suspendidos.
4. Que la ratificación de los testimonios remitidos para inscripción registral, pueda realizarse a través de correos electrónicos, como medio de

comunicación, puesto que la tecnología deja registrado a quien remite un documento electrónico y quien lo recibe con la certeza de quien es el usuario y el destinatario.

5. Que los documentos presentados para inscripción, deben ser objeto de publicidad temporal en la consulta electrónica, como medio de información general, para que inmediatamente al momento de su recepción, pueda darse a conocer su existencia.

ANEXO

DECRETO NÚMERO __-2011

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la finalidad de Registro General de la Propiedad es dar seguridad jurídica a los instrumentos que se registran en dicha institución, así como implementar mecanismos que den certeza a la actividad del notario frente a tercero o bien frente al propio Registro, es conveniente publicitar los actos que se realizan en dicho ente público, especialmente la suspensión de inscripción del testimonio de una escritura pública de compraventa.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del Artículo 171 inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 1128 del Código Civil el cual queda así:

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.

La suspensión de inscripción de los testimonios de compraventa de bienes inmuebles, deberá publicarse en la página de Internet que utilice el Registro de la Propiedad, así como en el desplegado de consulta electrónica, la cual podrá ser consultada por los notarios o personas interesadas en saber el estado actual de un bien inscrito, así como si se encuentre en trámite o suspensión la inscripción de un derecho sobre dicho bien.

En la anotación de suspensión, deberá colocarse los datos necesarios del instrumento suspendido y el notario que faccionó el mismo.

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

Comuníquese.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO, PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS ____ DEL MES DE ____ DEL DOS MIL ONCE.

PRESIDENTE

SECRETARIO

BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO, Manuel. **Derecho civil I.** España. Ed. Industrial Almeida Hnos. 1997

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Argentina. Ed. Heliasa S.R.L. 1985

CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y foral.** Ed. Madrid. 1982.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** España. Ed. Porrúa. 2000.

ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo D. **Los contratos traslativos de dominio y su faccionamiento notarial.** Guatemala, Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala. (s.e.) 1976.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil I.** España. Ed. Murcia. 1951.

GARCÍA CIFUENTES, Abel A. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público.** Guatemala. Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala (s.e.). 1970.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial.** España. Ed. Ediciones Universitarias de Navarra S.A. 1976.

<http://www.registro-propiedad.org.gt>. Consulta 12/6/2009

LARRAUD, Rufino, **Curso de derecho notarial**, Argentina. Ed. de Palma, 1966.

MARINELLI GOLOM, José Dante, **La responsabilidad del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**, Guatemala, Tesis de grado. Universidad Mariano Gálvez. (s.e.) 1979.

MICROSOFT CORPORATION. **Enciclopedia Encarta**. Estados Unidos de América. (s.e.) 2005.

MUSTAPICH, José María, **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. Argentina. Ed. Tucuman, 1957.

MUÑOZ, Nery Roberto, **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala. Ed. Mayte. 1980.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México, Ed. Heliasta. 1981.

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

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

Legislación:

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

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

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

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

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