

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



**LA COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA  
DIGITAL DE LOS NOTARIOS CON EL REGISTRO  
GENERAL DE LA PROPIEDAD  
Y LA RATIFICACIÓN OBLIGATORIA  
DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES  
SUJETOS A INSCRIPCIÓN**

**GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LÓPEZ**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2011**

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

**LA COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DIGITAL DE LOS NOTARIOS CON EL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA RATIFICACIÓN OBLIGATORIA  
DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES SUJETOS A INSCRIPCIÓN**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LÓPEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, noviembre 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. Avidán Ortiz Orellana  
**VOCAL II:** Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
**VOCAL III:** Lic. Luis Fernando López Díaz  
**VOCAL IV:** Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez  
**VOCAL V:** Br. Pablo José Calderón Gálvez  
**SECRETARIO:** Lic. Marco Vinicio Villatoro López

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

**Presidente:** Lic. José Luis de León Melgar  
**Secretaría:** Licda. María del Carmen Mansilla Girón  
**Vocal:** Lic. Otto Anibal Recinos Portillo

**Segunda Fase:**

**Presidente:** Lic. Luis Emilio Orozco Piloña  
**Secretario:** Lic. Nery Augusto Franco Estrada  
**Vocal:** Licda. Miriam Lili Rivera Alvarez

**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).



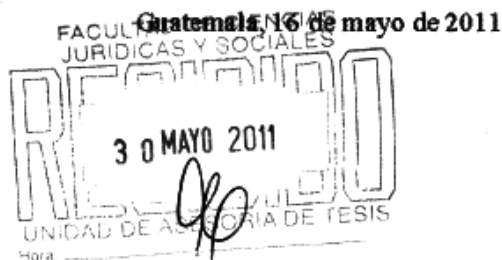
## **Lic. HEBER DODANIN AGUILERA TOLEDO**

**Abogado y Notario – Colegiado 7424**

6ª. Ave. 0-60 zona 4, Torre profesional I

7º. Nivel, Oficina 709 Tel. 23380231

Guatemala, Ciudad



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

Distinguido Licenciado Castro:

Atentamente me dirijo a Usted con el objeto de informarle que en mi calidad de Asesor de Tesis del Bachiller **GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LOPEZ**, he procedido a asesorar metódica y técnicamente al estudiante en el desarrollo de su tesis intitulada: **“LA COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DIGITAL DE LOS NOTARIOS CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA RATIFICACIÓN OBLIGATORIA DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES SUJETOS A INSCRIPCIÓN”**.

### **EXPONGO:**

- A) El contenido científico y técnico del trabajo de investigación, respecto a la coordinación, utilización y aprovechamiento de la tecnología informática, entre el Registro General de la Propiedad y los notarios, para el fortalecimiento de la protección de la certeza jurídica, la cual se traduce en certeza y seguridad de los particulares, es evidente.
- B) En el desarrollo y preparación del trabajo de tesis, el sustentante utilizó métodos diversos de investigación, como lo son el método científico, el método histórico y el método de la observación, asimismo utilizó variedad de técnicas de investigación y se apoyo en amplia bibliografía.
- C) Se comprobó la correcta y docta utilización del lenguaje y el léxico técnico jurídico, propio de un profesional de las ciencias jurídicas.
- D) Respecto a la contribución científica y legal, surge de la necesidad de reformar el artículo 21 del acuerdo Gubernativo No. 35-2005 del Presidente de la República de Guatemala.



- E) El contenido y la estructura del trabajo de tesis realizado por el sustentante reúne y satisfacen plenamente todos los requisitos reglamentarios y de aportación científica a las ciencias jurídicas, tratando un tema de importancia, actualidad y valor para la práctica jurídica, esgrimiendo justificaciones y argumentos válidos, siendo la base para formular conclusiones y recomendaciones concretas, que convierten el trabajo de tesis en material recomendable a la discusión para reformas normativas que pueden traducirse en beneficios notorios.
- F) Se cumple con los requisitos plasmados en el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de nuestra Facultad. De lo expuesto me permito extender **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de mérito y se continúe con la revisión del mismo.
- G) Concluyo informando y dictaminando a Usted, que es procedente ordenarse su revisión y en su oportunidad su discusión en Examen Público de Tesis en nuestra gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

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



Lic. HEBER DODANIS AGUILERA TOLEDO  
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, C. A.



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, treinta y uno de mayo de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LÓPEZ, Intitulado: "LA COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DIGITAL DE LOS NOTARIOS CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA RATIFICACIÓN OBLIGATORIA DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES SUJETOS A INSCRIPCIÓN."

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/Cpt

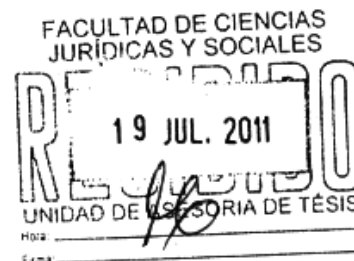


Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS  
Abogado y Notario – Col. 4713  
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado  
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol  
Tel. 54066223



Guatemala, 16 de Junio de 2011.

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



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha treinta y uno de mayo del año dos mil once, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisor de Tesis del Bachiller **GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LÓPEZ**, 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:

I) El trabajo de tesis se denomina **"LA COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DIGITAL DE LOS NOTARIOS CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA RATIFICACIÓN OBLIGATORIA DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES SUJETOS A INSCRIPCIÓN "**.

II) Al momento de revisar el trabajo 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 un orden lógico y siendo un tema social y jurídicamente importante, realizar un aporte invaluable.

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 del derecho notarial y registral enfocado desde un punto de vista jurídico- registral



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



por ser un tema importante que se enfoca precisamente a la comunicación electrónica digital de los notarios para la ratificación obligatoria de los documentos notariales sujetos a su inscripción en el registro general de la propiedad ; b) **La metodología y técnicas de la investigación:** Para el efecto se tiene como base el método Deductivo, inductivo, analítico, así como las técnicas de encuestas, entrevista e investigación documental, ya que través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente cuales son los beneficios que al notario le pueden favorecer por medio de la comunicación electrónica digital con el registro general de la propiedad; c) **La redacción:** la estructura formal de la tesis esta 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 como un aporte jurídico registral, notarial y científico, que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico; e) **Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen a una realidad jurídica notarial y registral. Conclusión importante a la cual arribó el sustentante es que el registro general de la propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada facilita la obtención de información disponible en su base de datos, para permitir al usuario, un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades, conclusiones y recomendaciones que comparto con la autora 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, redacción y presentación final del presente trabajo.

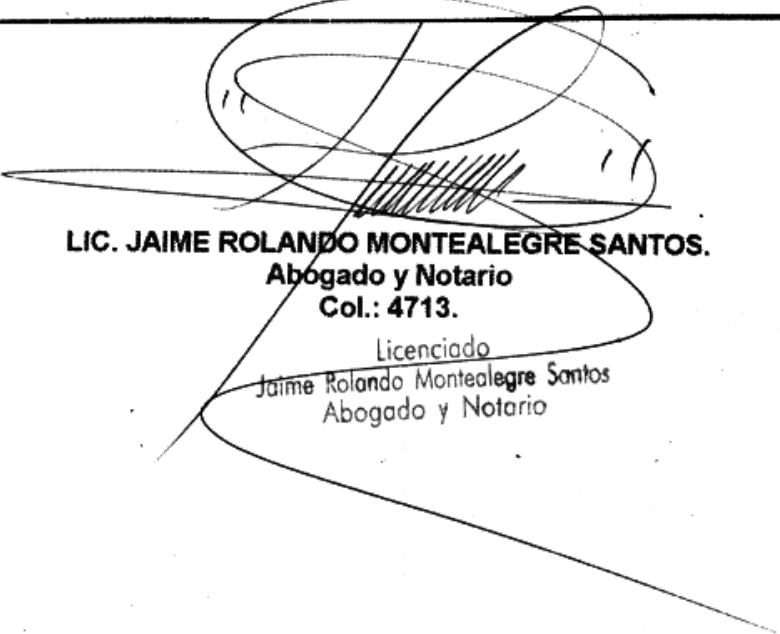
IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustente, Bachiller **GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LÓPEZ**, emito **DICTAMEN** favorable, ya que considero el teme 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.  
Abogado y Notario  
Col.: 4713.

Licenciado  
Jaime Rolando Montealegre Santos  
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecinueve de septiembre del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante GREGORIO GUILLERMO SANTIAGO LÓPEZ, Titulado LA COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DIGITAL DE LOS NOTARIOS CON EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y LA RATIFICACIÓN OBLIGATORIA DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES SUJETOS A INSCRIPCIÓN . Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.





## DEDICATORIA

- A DIOS: Por guiarme en la senda correcta e iluminarme en la culminación de mis estudios.
- A MIS PADRES: Con todo mi amor, respeto y admiración, por los valores espirituales y morales inculcados, a quienes expreso mi gratitud por el amor y apoyo constante e incondicional que me han brindado a lo largo de mi carrera y de mi vida.
- A MIS HIJOS: Sofía, Amparito y Jefferson, por estar siempre unidos, por ser un ejemplo de motivación y por los momentos compartidos durante mi formación profesional.
- A MIS HERMANOS, CUÑADAS, SOBRINOS Y FAMILIA: Con mis sinceras muestras de agradecimiento por el cariño y apoyo que me han brindado, en especial a Kendrita.
- A MIS PADRINOS: Licenciada Lourdes Zunun Carrera, Licenciado Manuel de Jesús Zetina Puga, Licenciado Dante Marinelli Golom, por su apoyo constante y por su contribución a mi enriquecimiento académico.
- A LOS PROFESIONALES: Licenciado Heber Dodanín Aguilera Toledo, Licenciado Carlos Estrada Sarmiento, por la asistencia que me brindaron y su constante apoyo.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA: Gloriosa y tricentenaria casa de estudios, forjadora de grandes profesionales.
- A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES: Especialmente por permitirme alcanzar una profesión tan bendecida.
- A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS: Con cariño especial por su amistad, en especial a Robin Oliverio Hi.
- A USTED: Especialmente.



## ÍNDICE

Introducción.....	i
-------------------	---

### CAPÍTULO I

1. El derecho registral en Guatemala.....	1
1.1. Generalidades del derecho registral.....	1
1.2. Principios del derecho registral.....	3
1.3. El Registro General de la Propiedad.....	16
1.4. El sistema concentrativo registral.....	23
1.5. La actividad calificadora registral.....	24
1.6. Libros registrales de carácter principal.....	27

### CAPÍTULO II

2. La función notarial y su relación con la actividad registral.....	29
2.1. El derecho notarial.....	30
2.2. La función del notario guatemalteco .....	34
2.3. La creación del instrumento público .....	35
2.4. El valor formal y probatorio del instrumento público.....	39
2.5. El protocolo notarial.....	40

### CAPÍTULO III

3. La correlación entre la función notarial y registral derivada de un negocio jurídico.....	43
3.1. El negocio jurídico.....	44



3.2. Los contratos y su clasificación legal.....	
3.3. Los documentos sujetos a inscripción registral.....	51
3.4. La correlación entre notario y registro según su función.....	53
3.5. La responsabilidad en la inscripción registral.....	56

## CAPÍTULO IV

4. La comunicación electrónica digital de los notarios con el Registro General de la Propiedad y la ratificación obligatoria de los documentos notariales sujetos a inscripción.....	59
4.1. La inscripción registral en la actualidad.....	60
4.2. Los beneficios de la comunicación electrónica digital y los medios informáticos.....	61
4.3. La factibilidad de la ratificación electrónica.....	68
4.4. La eficacia registral del testimonio de un escritura pública.....	70
4.5. Las actividades delictivas que afectan la inscripción registral.....	71
4.6. La modernización tecnológica registral.....	73
4.7. La ratificación electrónica digital notarial.....	78
4.8. Reforma del Reglamento del Registro General de la Propiedad Acuerdo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala....	81
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene su justificación, en la necesidad de implementar mecanismos tecnológicos y registrales, que permitan implementar la ratificación electrónica digital obligatoria de los notarios, en relación con los documentos remitidos para su inscripción en dicha entidad, como medio de comunicación digital, en beneficio de la seguridad jurídica registral.

El problema se define, en las limitaciones que tienen los notarios y los terceros interesados en saber el estado actual de un bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad, al no existir información de los documentos que se encuentran en trámite para su inscripción o se encuentran suspendidos, lo que no es de conocimiento público, sino hasta el momento mismo de su inscripción.

La hipótesis se centra en demostrar los beneficios de implementar la ratificación electrónica digital notarial, de los documentos sujetos a inscripción, por lo que no debe escatimar esfuerzos y gastos, en relación a la importancia de su actividad a favor de la protección de los hechos y actos que en dicha entidad se inscriben, así como los avances tecnológicos, permiten ahora tener una comunicación inmediata con los distintos profesionales del derecho que remiten documentos para su inscripción.

El objetivo general, tiene su fundamento en el uso de los avances tecnológicos y la utilización de la página web del Registro General de la



Propiedad, como medio de comunicación digital, creando la obligación notarial de ratificar vía electrónica, la remisión de un documento para su inscripción en dicha entidad. Los supuestos se centran en la existencia de tecnología y comunicación electrónica digital, al servicio de la seguridad registral.

La presente investigación consta de cuatro capítulos: siendo el primero relacionado con el derecho registral en Guatemala; el segundo trata sobre la función notarial y su relación con la actividad registral; el tercero se refiere a la correlación entre la función notarial y registral derivada de un negocio jurídico; finalmente el cuarto capítulo trata sobre la comunicación electrónica digital de los notarios con el registro general de la propiedad y la ratificación obligatoria de los documentos notariales sujetos a inscripción.

La metodología utilizada fue el método analítico, para comprender los elementos o componentes característicos de la problemática que enfrentan algunos notarios de tener que presentarse personalmente al Registro General de la Propiedad, para ratificar los documentos enviados para inscripción, cuando debería ser obligación general a través de la ratificación electrónica digital. Las técnicas utilizadas fueron la investigación documental y bibliográfica.

Se concluye que el Registro General de la Propiedad, debe exigir la ratificación electrónica digital de los documentos objeto de inscripción, implementando el uso de pines o claves electrónicas personales, siendo los profesionales los únicos responsable del mal uso de la misma.



## CAPÍTULO I

### 1. El derecho registral en Guatemala

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

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

#### 1.1. Generalidades del derecho registral

El autor Luís Carral, expone que: “No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el registro de la propiedad, término que abarca toda clase de registros.”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 14





Por derecho registral se entiende, que 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.

De acuerdo a lo que expone el tratadista Luis Carral: "...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. Los principios básicos de la entidad son 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."<sup>2</sup>

Respecto a la naturaleza jurídica del derecho registral, es necesario citar a Luís Carral y de Teresa, quien expone que: "En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y

---

<sup>2</sup> **Ibid.** Pág. 18



forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, que regula en los principios registrales, responde a normas, teorías y conceptos normativos.”<sup>3</sup>

## 1.2. Principios del derecho registral

El fundamento del derecho registral, se encuentra 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.”<sup>4</sup>

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.

---

<sup>3</sup> **Ibid.**, pág. 23

<sup>4</sup> Roca Sastre, Ramón. **Jurisprudencia registral**, pág. 35



Explican la función y el contenido de los registros públicos, en relación a la propiedad, como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones, en beneficio de la colectividad que compra bienes inmobiliarios.

a) De legalidad

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

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

Mediante este principio, 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.



El proceso de incorporación de los actos y contratos al Registro en su totalidad está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual con la intervención del notario, como al de la inscripción e intervención del registrador de la propiedad.

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

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

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

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



b) Del tercero registral

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

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

Es necesario que el tercero para goce de la protección de la fe pública

---

<sup>5</sup> Carral y de Teresa. **Ob. Cit.**, pág. 34



registrar, 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 algo de mala fe.

c) De prioridad

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

El principio de prioridad, puede considerarse por la 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 totalmente diferente.

Se fundamenta, 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.

Desde el punto de vista jurídico 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 dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo.

d) De tracto sucesivo

Es considerado 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.



De acuerdo al 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 sólo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca.

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.

El principio de tracto sucesivo, 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.





e) 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, para terceros interesados.

Lo anterior, 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 además 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, al existir un lugar que centralice las anotaciones registrales.

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.

f) De fe pública

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 fe pública. Se refiere este principio, a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta.

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



asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.”<sup>6</sup>

El fundamento del principio de fe pública, se encuentra 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.

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

g) De especialidad

También es llamado de determinación, porque la publicidad registral exige determinar pcon precisión el bien objeto de los derechos.

Según el Registro de la Propiedad, este principio se configura en llamado folio real, o sea que es allí donde se establece a qué se refiere la

---

<sup>6</sup> [www.registrogeneraldepropiedad.gob.gt](http://www.registrogeneraldepropiedad.gob.gt) 16/ 8 /2008.



inscripción hecha en el Registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa.

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

#### h) De consentimiento

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 jurídicos, en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, provoca 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.

El principio del consentimiento 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.

i) De publicidad

La institución del Registro de la Propiedad, tiene como objeto 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 contrato o acto, 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. Debe entenderse por publicidad en general, un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y seguridad del tráfico.

Ésta 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.

El autor Luis Carral expone que: "...Existen tres tipos de publicidad, la primera denominada material, consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; la segunda conocida como formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias auténticas y la tercera denominada frente a terceros, es la dirigida a tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a estos..."<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.**, pág. 25



Se llama principio de publicidad, 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 que sea de interés para terceros.

### **1.3. El Registro General 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.

De acuerdo a la página del Registro General de la Propiedad en Internet, se establece que: “El antecedente inmediato fue el denominado Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunirán en un solo registro común a todos. En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que



se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. Se hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.”<sup>8</sup>

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

En fecha posterior 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.

El Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de

---

<sup>8</sup> [www.registrogeneraldelapropiedad.gob.gt](http://www.registrogeneraldelapropiedad.gob.gt) 16/ 8 /2008.





Facto, El 14 de Septiembre de 1963 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.

La palabra registro, se deriva del latín registatorum y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo.

El tratadista Cabanellas, define al registro como: "...la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros del registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por registro la institución designada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial."<sup>9</sup>

El autor Manuel Ossorio citando a Cabanellas, dice que registro es: "Acción y efecto de registrar, examen minucioso.... señal de que se pone en los

---

<sup>9</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**, pág. 389



libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”<sup>10</sup>

Ramón Roca Sastre, afirma que la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad, establece: “...a través del tiempo, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber de: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral, etc.”<sup>11</sup> Se concluye al final que la más apropiada, es la de derecho del registro público de la propiedad. Erasmo Tello Girón, establece que “...es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe del 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.”<sup>12</sup>

La Enciclopedia Encarta 2005, en relación al registro de la propiedad 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

---

<sup>10</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 189.

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón. **Jurisprudencia registral**, pág. 48

<sup>12</sup> Ibid. Pág. 78



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 paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...”<sup>13</sup>

El autor y tratadista 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.”<sup>14</sup>

También 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.”<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> **Enciclopedia Encarta 2005**. Cd. ROM.

<sup>14</sup> Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit.** pág. 89

<sup>15</sup> **Ibid.** pág. 91.



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

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

También, 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”.

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



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

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230, 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 Registro de la Propiedad y el catastro fiscal, 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 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.



Respecto al Registro de la Propiedad, el tratadista Manuel Ossorio, expone 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.”<sup>16</sup>

#### **1.4. El sistema concentrativo registral**

Los Registros de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, aplican el sistema concentrativo en su función, 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

---

<sup>16</sup> Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 178



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.

En Guatemala El Registro de la Propiedad 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, con el cual se da certeza a la existencia del negocio jurídico.

### **1.5. La actividad calificadora registral**

El Registro General de la Propiedad, está dirigido por un registrador, quien es el depositario de la propiedad y en el ejercicio de las funciones que le son propias goza de fe pública y es el responsable, mientras no pruebe que



el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones, y suplantaciones cometidas en las actas del registro.

El Registrador de la Propiedad como tal depositario, tiene a su cargo la conservación de los libros y documentos relativos a la constitución, modificación, y extinción de bienes muebles e inmuebles.

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.

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.

Instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o





denegarles el acceso al registro, indicando en éstos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda.

El registrador 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.

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.

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 sólo reafirma la autenticidad del acto y el documento, sino promueve en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomenta como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

Otra teoría 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.

Dentro de los efectos de la función calificadora registral, se pueden enunciar los siguientes: La aceptación; la suspensión y el rechazo de lo solicitado.

### **1.6. Libros registrales de carácter principal**

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 propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;



- De minas;
  
- 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 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. La función notarial y su relación con la actividad registral

En Guatemala, 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.

Dentro de los atributos esenciales de la función notarial está la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular.

Deben asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aún cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrán incumplido uno de los deberes inherentes como profesionales del derecho.

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



verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público.

Se encuadra en el ejercicio liberal de la profesión, en la actividad del Estado y en forma mixta. En el ejercicio liberal de la profesión, es el verdadero campo en que el notario ejercita su función, ya que desarrolla su actividad sirviendo a los particulares. En la actividad del Estado, es cuando se encuentra al notario como asesor, consultor, escribano de gobierno, desempeñando un cargo o empleo público.

El profesional se desempeña en un empleo para el Estado de tiempo parcial, y la otra parte del tiempo ejerciendo libremente la profesión, en virtud de que la ley guatemalteca, permite el ejercicio cuando el cargo no sea de tiempo completo.

## **2.1. 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."<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Mustapich, José María. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**, pág. 16



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

Los principios del derecho notarial, que rigen la función y el que hacer del notario en el ejercicio de su profesión debe centrar su actuación en el marco que establece la legislación guatemalteca, siendo los siguientes:

a) Forma jurídica

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

b) Autenticación

Éste debe ser visto y oído, esto es percibido sensorialmente y por tanto consignado, comprobado y declarado por un funcionario público revestido de autoridad y facultad autenticadora.

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



c) Inmediación

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

d) Seguridad jurídica

La 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 de que con la firma y sello del notario crea el instrumento público, con las facilidades de ley.

e) Consentimiento

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

f) Rogación

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



g) Unidad del acto

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

h) Protocolo

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

i) Publicidad

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

j) Fe pública

Se le denomina así a la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial en los que





interviene o facciona, así como de los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio.

## **2.2. La función del notario guatemalteco**

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.

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

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.”



La función, en la mayoría de los casos, se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado. Ello se fundamenta en la legitimación del orden jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma.

El cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante el cumplimiento de la sanción.

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.

La función notarial es el que hacer notarial, es decir que el notario solo puede realizar las actividades que la ley le permite.

### **2.3. La creación del instrumento público**

La palabra instrumento de conformidad con el tecnicismo jurídico, 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.

La etimología de la palabra instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: “Instrumento... Del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documento”.<sup>18</sup>

El instrumento público viene del latín instruere, que significa instruir, en sentido general escritura o documento, que por regla general es en soporte de papel.

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”.<sup>19</sup>

El autor Guillermo Cabanellas, no define lo que es instrumento público, sino 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

---

<sup>18</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, pág.275

<sup>19</sup> Giménez Arnau, Enrique, **Derecho notarial**, pág.95



acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”<sup>20</sup>

Dentro de los fines que se pueden citar, se encuentran los siguientes:

- Perpetúa los hechos y las manifestaciones de voluntad;
- Prueba en juicio y fuera de él;
- 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. Además de los fines, se establecen varias características que el instrumento público posee y que le individualizan muy significativamente, dentro de las cuales se pueden resaltar los siguientes:

---

<sup>20</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.** Pág.135



a) Fecha cierta

Esta característica, es porque 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 y debe quedar constancia fehaciente del momento en que se faccionaron.

b) Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad

En tanto, el instrumento no sea redargüido de nulidad el mismo se considera que está firme; al no existir un superior jerárquico al notario, no es apelable ni revocable. Se afirma con esta aseveración, que el notario no necesita de otra autoridad para hacer valer la fe pública de la cual está investido por el Estado.

c) Garantía

Esto es porque el instrumento autorizado por notario, tiene el respaldo estatal, por la investidura jurídica del notario, que en la legislación guatemalteca, se establece que el instrumento autorizado por notario, produce fe y constituye plena prueba.



d) Seguridad

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

e) Ejecutoriedad

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

f) Credibilidad

Esta característica se da, porque el instrumento por ser autorizado por quien posee fe pública es creíble para todos y contra todos, salvo el derecho de las partes de reargüirlo de nulidad o falsedad.

#### **2.4. El valor formal y probatorio del instrumento público**

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



así: Respecto al valor formal del instrumento público, se refiere al cumplimiento de las formalidades esenciales y no esenciales que la ley dispone.

Respecto al valor probatorio, se refiere en cuanto al negocio que contiene internamente una escritura, por ejemplo la escritura pública de promesa de compraventa, que es el pacto de una negociación a futuro de la celebración de otro contrato

## **2.5. El protocolo notarial**

Inicialmente en la vida jurídica de los hombres, estos estipulaban verbalmente sus compromisos o convenios, realizando el lenguaje como elemento capital empleado a modo de texto y el rito como forma de expresión litúrgica.

El compromiso verbal era la única huella que quedaba 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 tan seguro, porque el documento podía extraviarse.



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

Se introdujo 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.

La 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.

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





Los requisitos establecidos para que los notarios puedan utilizar el protocolo, son los siguientes:

- El derecho de apertura, que consiste en que los notarios pagarán a la tesorería del Organismo Judicial cincuenta quetzales cada año, según lo establece el Artículo 11 Código de Notariado.
- Respecto al derecho de 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

#### 5. La correlación entre la función notarial y registral derivada de un negocio jurídico

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

En relación a la definición de negocio jurídico, el tratadista 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.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Albaladejo, Manuel, **Derecho civil I**, pág. 45



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.

### **5.1. El negocio jurídico**

El tratadista 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...”<sup>22</sup>

Hablando en forma 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.

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

---

<sup>22</sup> Castán Tobeñas, José, **Derecho civil común español**, pág. 24



- 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

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...”<sup>23</sup>

Existen elementos esenciales que deben contemplarse, para que exista el negocio jurídico, tales como:

---

<sup>23</sup> Espín Canovas, Diego, **Manual de derecho civil I**, pág. 67



a) La capacidad

Es la aptitud que tienen las personas, para realizar actos, contraer obligaciones y tener derechos.

b) La voluntad

Es la que las personas expresan verbalmente, por escrito o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos del querer.

c) Objeto lícito

Requisitos del objeto 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.

Puede ser clasificado de conformidad con los siguientes aspectos:

- Patrimoniales, aquel tipo de negocio jurídico que además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.



- Unilateral, cuando se constituye únicamente una declaración manifestación de voluntad;
- Bilaterales, cuando lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad dando nacimiento al negocio jurídico.
- Personales, el que se celebra teniendo en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante.
- Los de atribución, los que tienen por objeto la prestación de algún tipo de servicios.
- Traslativos, los que transmiten el dominio.
- De administración, los que la prestación se realiza de manera repetida, en fechas establecidas de antemano.
- Causales, los que contienen no sólo la nuda promesa de una prestación sino también el convenio relativo a la intención jurídica con la que se da y se recibe esa promesa.



- Abstractos, son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.
- Gratuitos, que son aquéllos en que el provecho es solamente para una de las partes.
- Onerosos, son los que estipulan provechos y gravámenes en forma recíproca.

## 5.2. Los contratos y su clasificación legal

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

Guillermo Cabanellas, establece respecto al contrato que: “Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, pág. 98



El tratadista 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.”<sup>25</sup>

En el Código Civil del Artículo 1587 al 1592, se encuentra la división de los contratos en forma legal, división que es breve y clara, y que por estar contenida en una ley, se enuncia una clasificación legal así:

a) Unilaterales y bilaterales

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

b) Consensuales y reales

Contenidos en el Artículo 1588 del Código Civil y establece que los contratos son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes

---

<sup>25</sup> Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 56





para que sean perfectos; y reales cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

c) Conmutativo y aleatorio

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

Se considera 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.

d) Principales y accesorios

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



e) Onerosos y gratuitos

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

f) Condicionales y puros

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

### **5.3. Los documentos sujetos a inscripción registral**

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



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

- Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales es decir el testimonio;
- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral como la compraventa o unilateral como la opción de compra;
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado como las donaciones
- Los actos de derecho público dimanantes de los órganos estatales o administrativos sentencias judiciales y concesiones administrativas.
- 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 el extranjero, sentencias extranjeras;
- Actos y negocios intervivos como la cesión de derechos y mortis causa procesos sucesorios;
- Resoluciones judiciales, auto dictado en un proceso de titulación supletoria; Resoluciones administrativas resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos.

#### **5.4. La correlación entre notario y registro según su función**

Existiendo aparentemente una 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.

Evidentemente, 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.

El notario al igual que 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 anterior, implica que haya un sólo calificador, una especie, si se permite el símil, de un solo juez natural, lo cual induce a pensar que existe un campo más propicio en los registradores que en los notarios para cultivar la independencia y la imparcialidad en el desempeño de su función.

Se debería tener en cuenta en las actividades relacionadas entre Registro y notario, los siguientes aspectos:

- 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.

- 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 denominado negocio jurídico.
  
- La calificación contará con mayores elementos de juicio y, lógicamente, los asientos serán reflejo de esa información y por ende más fidedignos.
  
- 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 aquéllos 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 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.

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.

Debe observarse que en el negocio jurídico, los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional vigente en el país.

### **5.5. La responsabilidad en la inscripción registral**

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

De igual manera, 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.

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







## CAPÍTULO IV

### **6. La comunicación electrónica digital de los notarios con el Registro General de la Propiedad y la ratificación obligatoria de los documentos notariales sujetos a inscripción**

Siendo el testimonio de un instrumento público, la copia fiel de la escritura matriz, extendida en papel bond, sellada y firmada por el notario autorizante o por el que debe sustituirlo.

La certeza de la autoría del creador del instrumento público, debe ser eficaz, para evitar que se sorprenda a terceros con la utilización de documentos en muchos casos de dudosa procedencia o autenticidad.

El Registro de la Propiedad, debe utilizar los avances tecnológicos, que le permiten una comunicación real entre la institución y el notario, estableciendo mecanismos que permitan dar a conocer la existencia de un instrumento público que afectará un bien inscrito. Se trata de proteger la certeza jurídica, actual y posteriormente del instrumento público inscrito y del derecho real, personal de los hechos de trascendencia jurídica constituidos en dicho documento.



#### **4.9. La inscripción registral en la actualidad**

Actualmente, la inscripción de un documento en el Registro General de la Propiedad, institucionalmente sigue el siguiente procedimiento siguiente:

- 1) 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.
  
- 2) Cuando se presenta 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.
  
- 3) 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, todos éstos pasos están automatizados y son verificables a través de la página de Internet del Registro de la Propiedad.

#### **4.10. Los beneficios de la comunicación electrónica digital y los medios informáticos**

Debido a 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, dentro de los más importantes se encuentra la seguridad de estos sistemas.

Como consecuencia de la constante intromisión de personas ajenas a la información de las entidades, las compañías han adoptado 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, imprescindible que se describan las políticas y procedimientos en materia de seguridad y que se conozcan a todos los niveles, para que tanto directores, mandos medios y operativos contribuyan al buen desarrollo de la misma.

Actualmente, el Registro de la Propiedad del país, presenta diversos problemas en su conceptualización, marco jurídico, procesos de trabajo, sistematización, profesionalización y desempeño, lo que ha ocasionado ineficiencia en las políticas orientadas a otorgar mayor certeza jurídica sobre las fincas, así como limitaciones en las operaciones del mercado inmobiliario.

No afectando la seguridad de los particulares sobre la situación legal de los predios, la contratación de créditos hipotecarios y la confianza del sector financiero respecto al retorno de sus inversiones en las inscripciones registrales.

El rediseño de los procesos se orienta a la generación de valor para los usuarios y estará vinculado estrechamente al uso de tecnologías de la información y al establecimiento de indicadores de desempeño,



principalmente. Los procesos registrales se pueden agrupar en procesos sustantivos y procesos de soporte.

En los primeros, se encuentran las actividades registrales que dan razón de ser al Registro de la Propiedad y, en los segundos, se inscriben las actividades que apoyan a los primeros a cumplir con los objetivos y metas de la institución registral.

El individuo que utiliza la Internet para el desarrollo de sus actividades, encuentra un medio rápido y económicamente rentable para tener acceso a la información importante, contando con los siguientes beneficios:

a) Integridad

Protege los datos contra ataques activos. Detecta cualquier modificación, inserción, borrado o repetición de los datos, se puede tener integridad de conexión con recuperación, integridad de conexión sin recuperación, integridad de recuperación en campos selectos, integridad en modo no-conexión e integridad en modo no-conexión en campos selectos, en materia de informática. En este proceso se revisarán y analizarán los documentos presentados para su registro; es decir, todos los actos destinados a producir



efectos contra terceros y que son susceptibles de inscripción. Se da mayor énfasis a las tareas de calificación registral, lo cual requerirá reglas claras para realizar el estudio de los documentos y de los antecedentes registrales preexistentes, con el fin de determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

b) No repudiación

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

c) Seguridad

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

El Registro de la Propiedad, 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.

Es necesario que institucionalmente, se tenga disponibilidad de los datos en cualquier momento que lo necesiten los usuarios designados o procesos autorizados.

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.

La operación del Registro General de la Propiedad, requiere del uso de tecnologías modernas que proporcionen, en forma segura, sustento a los procesos y actividades inherentes a la función registral.

Los sistemas de información que se implanten en la institución registral, permitirán la captación, desarrollo, recuperación, almacenamiento y explotación de información de los procesos considerados en el Registro Público de la Propiedad. El uso de la tecnología promoverá la eficiencia y eficacia de los trámites y servicios registrales, bajo mecanismos que permitan asegurar la inviolabilidad de los procesos y de la información.





La implantación de nuevas tecnologías, se realizará tomando en consideración el rediseño de los procesos registrales y lo dispuesto por el marco jurídico registral.

Las principales premisas que deberán considerar las tecnologías de la información para asegurar el eficiente desempeño de los procesos registrales son: Garantizar el cumplimiento de los principios registrales; que sean de vanguardia y que den soporte al desarrollo de los procesos registrales; integrales y con mecanismos de control y seguridad en las aplicaciones informáticas; capacidad de administrar grandes volúmenes de información con un alto grado de confiabilidad, seguridad, oportunidad e integridad.

#### d) Políticas de seguridad

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

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



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.

e) Servicio de seguridad

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

- Autenticación

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



- Control de acceso

Con este servicio se busca una protección contra el uso no autorizado del sistema. Se aplica a todo tipo de acceso a la información como transferencia, escritura, lectura y ejecución. Cada acceso debe ser verificado en función de los privilegios del sujeto y los atributos de la información.

- Confidencialidad

Con ella 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. Utiliza mucho el encriptamiento en la confidencialidad en conexión, para evitar el secuestro de la información. Cada archivo debe tener derechos de lectura y ejecución adecuados.

#### **4.11. La factibilidad de la ratificación electrónica**

Dependiendo del tipo de sistema al que se recurra o implemente, así será garantizada la seguridad de los sistemas de información, por lo cual 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.

Debe ser obligatorio para todos los notarios hayan o no tenido problemas en el Registro de la Propiedad, para que de esta manera sea 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.

Cada vez se acentúa más en toda la sociedad, la frase de la información, por eso se debe tener un claro manejo de la información de tipo registral, no sólo en propiedades, sino en otros datos de los usuarios de los registros



públicos, de esta manera se cuidará el capital más importante que es la información.

#### **4.12. La eficacia registral del testimonio de un escritura pública**

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

Con relación 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 el contrato está exento al pago de impuestos. De conformidad con la ley, los testimonios pueden extenderse de la siguiente manera:

- 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, si el mismo se encuentra gravado



con el pago de un impuesto que deba cubrirse en dicho instrumento público.

- Por transcripción o mediante copias impresas en papel que podrán completarse con escritura a máquina o manuscrita.

En el testimonio el notario 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.

Con relación 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. En Guatemala, la legislación 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.

#### **4.13. Las actividades delictivas que afectan la inscripción registral**

La inscripción de un título, sea éste una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es siempre una



actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

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

Solo los notarios que han tenido algún tipo de problema con el Registro de la Propiedad, deben presentarse a la sala que ocupa la Secretaría General de dicha institución, a ratificar los documentos que remitieron para inscripción, lo cual se realiza en forma personal, directamente ante dicha sala. Cuando existe duda y se considera que no se tiene la certeza jurídica de que haya sido el notario quien remitió el documento, es decir que no basta el registro de la firma y el sello en esa institución, sino también



debiera ser aconsejable ratificar todo documento notarial que se envíe para su inscripción.

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

#### **4.14. La modernización tecnológica registral**

Con los avances tecnológicos y la modernización tecnológica y computarizada, el Registro de la Propiedad, facilita la obtención de información disponible en su base de datos.

Como uno de los personajes principales que interactúa con el Registro, el notario 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 operadores del Registro de la Propiedad, la certeza de que un notario a través de un pin o clave notarial electrónica, pone en conocimiento que efectivamente el testimonio de la escritura número X, es de su registro notarial y que se envió para su inscripción a dicha institución, lo que permite tener certeza de su creación y ratificación.

Con la ratificación electrónica digital, se evita sorprender a la institución y perjudicar a terceros con una inscripción anómala.

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

En la actividad notarial la ratificación electrónica digital será exclusiva para cada notario, permitiéndole obtener el estado actual de las escrituras que han sido faccionadas por dicho profesional y que son objeto de registro, así como la seguridad de tener un pin o clave notarial secreta.



El notario al hacer uso de la tecnología y ratificar el documento objeto de registro, utiliza su pin o clave, evitando con ello poner en duda si es o no, un verdadero documento notarial.

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

Los procesos de trabajo deben ser homogéneos y alineados a objetivos, que los trámites y servicios se ofrezcan bajo estándares de calidad y que cumplan con los requerimientos de los usuarios; a la vez que se promuevan de manera permanente acciones de mejora.

La modernización del Registro de la Propiedad, debe considerar dentro de sus procesos, la implementación de sistemas de gestión de la calidad, con el propósito de que contribuyan a la configuración de una institución pública que ofrezca productos y servicios registrales eficientes y eficaces, que garanticen la seguridad jurídica de los actos inscribibles. Los sistemas de gestión de la calidad, se implantarán una vez que los procesos hayan sido rediseñados, haciéndolos más sencillos, ágiles y transparentes. Esta acción



implicará necesariamente la incorporación de tecnologías de la información así como la capacitación de los servidores públicos.

Adicionalmente, debe implementarse mecanismos que eviten la generación de conductas irregulares derivadas de la ineficiencia o falta de control de los procesos registrales. Los procesos, una vez rediseñados, deberán demostrar madurez en su desempeño y en el cumplimiento de objetivos, lo cual constituirá el punto de partida para su certificación bajo estándares internacionales de calidad.

Con el propósito de asegurar la calidad de los procesos y el cumplimiento de los objetivos de la institución registral, se implementarán acciones de mejora continua que vayan resolviendo las desviaciones en la prestación de los trámites y servicios, así como generando alternativas eficientes para mantener o incrementar sus estándares de calidad.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad, es un ejercicio que involucrará las opiniones y sugerencias de los diferentes actores vinculados con la función registral; por ello, se llevará a cabo la creación de un órgano colegiado de consulta y opinión respecto de la planeación, ejecución y evaluación de las acciones de modernización del Registro de la



Propiedad. Se debe buscar la participación directa de los notarios, y otros actores de la sociedad representantes del sector financiero, instancias gubernamentales promotoras de vivienda y especialistas en materia registral, principalmente.

Las opiniones y sugerencias que se generen en el seno de dicho grupo multidisciplinario, permitirán la identificación de mejores soluciones en la modernización de la función registral, así como la participación de cada uno de ellos en el cumplimiento de los objetivos que se establezcan al respecto.

Los mecanismos permanentes de comunicación electrónico digital con otras entidades u organizaciones sociales afines, con el propósito de intercambiar experiencias exitosas en la modernización de la función registral.

Se debe promover la vinculación del Registro de la Propiedad con otras instancias públicas vinculadas con esta materia, como el catastro, desarrollo urbano y medio ambiente, principalmente, con el propósito de intercambiar información referida a una finca y generar políticas integrales orientadas a ofrecer mayor seguridad jurídica a los actos inscritos en la institución registral.



#### **4.15. La ratificación electrónica digital notarial**

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

Las actividades registrales, más allá de los problemas jurídicos tradicionales que surgieran entre los notarios y las dudas en el Registro de la Propiedad, 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.

La ratificación electrónica digital, será aquella que sólo es utilizada por los notarios titulares de un pin que les permite su acceso, en este caso al notario y será usada para ratificar un documento objeto de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

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



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

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



La acertada y 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.

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

Como parte conclusiva de la presente investigación, se evidencia la posibilidad de implementar, utilizar y realizar la ratificación electrónica digital notarial, de los documentos sujetos a inscripción de naturaleza notarial. La misma será de uso exclusivo para todos los notarios, permitiendo tener certeza del usuario y de la información que envía al ente



receptor, evitándose la presentación personal del notario a la entidad, teniendo certeza de que al utilizar la clave para ratificar un documento, puede proceder a su inscripción.

#### **4.8 Reforma del Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala**

Se propone la reforma del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala.

### **ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO \_\_-2011**

### **EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

#### **CONSIDERANDO:**

Que en la actualidad en la actividad profesional de los notarios, el registro y uso de la firma y sello, no son suficientes para garantizar la seguridad jurídica de los documentos sujetos a inscripción, es necesario implementar la ratificación electrónica digital.





**CONSIDERANDO:**

El Registro General de la Propiedad, debe brindar seguridad jurídica a los instrumentos que se registran en dicha institución, confiriéndole certeza a la actividad notarial y registral.

**POR TANTO:**

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

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1.** Se reforma el Artículo 21 del Acuerdo Gubernativo Número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala, el cual queda así:

**ARTÍCULO 21.** El Secretario General hará la separación de los documentos, atendiendo el asunto de que se trate y procederá al reparto de los mismos entre los operadores y certificadores, anotando en el libro de entregas la



clave que corresponda a cada quien, para que se operen en el orden de ingreso.

Los registradores podrán establecer diferentes categorías de documentos para los efectos de reparto, debiendo, en cada una de ellas, ser distribuidos de conformidad con el orden cronológico del ingreso de cada documento, quedando facultados para establecer el reparto en forma electrónica, guardando siempre el principio de prioridad dentro de cada categoría.

El Registro de la Propiedad implementará la ratificación electrónica digital en su página web, de seguimiento a documentos. Los documentos notariales sujetos a inscripción, deben ser ratificados por el profesional que lo remite, para el efecto la institución registral, proporcionará un pin o clave notarial, de uso exclusivo de cada profesional, quedando inscrito el nombre del notario, la firma y sello que utiliza, siendo obligatorio ratificar los documentos que envíe para su inscripción a esta Institución, así como proporcionar el número que se le asigne al documento objeto de registro. No se dará curso al reparto y operación del documento, sin que exista ratificación electrónica digital previa del notario.



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

Comuníquese.

PRESIDENTE

MINISTRO DE GOBERNACIÓN

SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



## CONCLUSIONES

1. El Registro General de la Propiedad no brinda una seguridad jurídica eficaz, debido a que el tercero que realiza una consulta inmobiliaria, conoce la última actividad registral realizada, pero no si existe actualmente una inscripción en trámite o suspendida.
2. La inscripción de los testimonios notariales, es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible, lo cual no es publicitado en su ingreso y trámite en la consulta electrónica.
3. El Registro General de la Propiedad, es vulnerable, al haberse inscrito documentos notariales con firma y sello de notarios, que ignoran la existencia de los mismos y no se tiene la certeza jurídica de que haya sido el notario quien remitió el documento.
4. El Registro General de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de datos, para permitir al usuario, un



conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades, pero aún es vulnerable, cuando se ignora que están en trámite otros instrumentos notariales.

5. La consulta electrónica vía Internet de los motivos de suspensión o rechazo de un instrumento público en el Registro de la Propiedad, es de conocimiento para la persona que ingresó el documento, circunstancias que pone en riesgo a terceros que desconocen la situación real del inmueble.



## RECOMENDACIONES

1. El Registro General de la Propiedad, debe implementar mecanismos tecnológicos en su página oficial de Internet, que permitan al notario, tener una comunicación electrónica digital inmediata, la ratificación de documentos por medio de un pin o clave notarial, para dar certeza de que el documento fue enviado por un profesional en particular.
2. Que el Registro General de la Propiedad, cree en su página web, un apartado específico, para que se publicite los documentos que se encuentren en trámite de inscripción o suspensión, por que limitará a los delincuentes el realizar las estafas en contra de terceros adquirentes de buena fe, quienes sabrán el estado actual del inmueble, hasta el día mismo de la consulta electrónica.
3. Es necesario que el Estado procure que el Archivo General de Protocolos y el Registro General de la Propiedad, implementen el uso de claves notariales, porque se evitarán problemas de uso o falsificación de sellos, firma, protocolo, de profesionales que ignoran que utilizaron sus datos para la inscripción de sus documentos.



4. Que el Registro General de la Propiedad, exija a todos los notarios, la ratificación electrónica digital del documento objeto de inscripción, utilizando el pin o clave notarial asignada, porque siendo de uso exclusivo y personal, el profesional será el único responsable del mal uso de la misma, más aún si perjudica a terceros.
  
5. El Registro General de la Propiedad, conciente de que existen bienes inmuebles que tienen más de 20 años de no tener movimiento registral alguno, debe promover una campaña de actualización registral de datos, para que se eviten inscripciones fraudulentas, utilizando documentos de identificación falsos, que afectan el que hacer del notario.



## BIBLIOGRAFÍA

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





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

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

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

### **Legislación:**

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

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

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

**Reglamento de los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005. Guatemala.

**Arancel General para los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 1996. Guatemala.