

URLX
07
T

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
QUETZALTENANGO, GUATEMALA

EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Y SU INCIDENCIA EN LA ACTIVIDAD NOTARIAL



TESIS

PRESENTADA AL CONSEJO
DE LAS FACULTADES DE QUETZALTENANGO
UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR

POR

BRENDA DERY MUÑOZ SANCHEZ. DE MOLINA

AL CONFERIRLE LOS TITULOS PROFESIONALES DE

ABOGADO Y NOTARIO

EN EL GRADO ACADEMICO DE

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, ENERO DE 1995

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR

Rector:	Lic. Gabriel Medrano Valenzuela
Vice - Rector General:	Licda. Guillermina Herrera
Vice - Rector Académico:	Lic. Luis Achaerandio, S.J.
Secretario:	Lic. Jorge Guillermo Arauz A.
Director Financiero:	Lic. Luis Felipe Cabrera Franco
Director Administrativo:	Lic. Tomás Martínez Cáceres

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Decano:	Lic. Carlos Enrique Luna Villacorta
Vice - Decano:	Dr. José Adolfo Reyes Calderón
Secretario:	Lic. Jorge Estuardo Ceballos Morales
Jefe de Area de :	
Derecho Público:	Lic. Alvaro Rodrigo Castellanos
Derecho Procesal:	Lic. Sergio Mijangos Penados
Derecho Privado:	Lic. Ricardo Sagastume Vidaurre
Area Humana :	Licda. Noemí Gramajo de Rosales
Representantes de Catedráticos :	Licda. Gladys Chacón Corado Lic. Sergio Mijangos Penados
Representante Estudiantil :	Srita. Ana Sofía Lobos Domínguez Srita. Sharon Suset Caballeros

CONSEJO DE LAS FACULTADES DE QUETZALTENANGO

Director General
Vice - Director
Secretaria General
Vocales

Dr. Alfonso Loarca Pineda
Lic. Orlando Sacasa Sevilla, S.J.
Licda. Laura Ronquillo de Mazariegos
Lic. Javier Martínez
Lic. José H. Mijangos Morales
Ing. Francisco Roberto Gutiérrez
Dr. Francisco Alfredo Molina P.
Lic. Aníbal Palacios
Licda. Amalia Bethancourt Baidés
Lic. Alfonso Enrique Castillo De León

Representantes
de Catedráticos



**FACULTADES DE QUETZALTENANGO
UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR**

14 Avenida 0-43, Zona 3
Apdo. Postal No. 87 09901
Quetzaltenango, Guatemala, C. A.
Tels.: 0612176 - 0612269
0618659 - 0631704 - 0631708
Fax: 0631707

DA-1065-94

DIRECCION ACADEMICA DE LAS FACULTADES DE QUETZALTENANGO,
UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR. Quetzaltenango, 30 de noviembre de mil
novecientos noventa y cuatro.

De acuerdo con el dictamen recibido del Lic. Amílcar Rolando Ochoa Rodríguez
asesor de la tesis denominada: "EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU
INCIDENCIA EN LA ACTIVIDAD NOTARIAL" de la estudiante BRENDA DERY
MUÑOZ SANCHEZ DE MOLINA y el resultado del examen de tesis, la Dirección
Académica de las Facultades autoriza la impresión de la misma, previo a su
graduación profesional.


Licda. María Victoria de Ojeda
DIRECTORA ACADEMICA



MVDEC/smpe

NOTA: Únicamente el Autor es responsable del contenido, doctrinas y criterios
sustentados en esta TESIS

Quetzaltenango, 26 de Agosto de 1,991.

Licda. Victoria Ordoñez.
Directora Académica.
Facultades de Quetzaltenango.
Universidad Rafael Landívar.
Quetzaltenango.



Respetuosamente me dirijo a usted, para comunicarle que he sido designado para asesorar el trabajo de Tesis Titulado: "El Segundo Registro de La Propiedad y su incidencia en La Actividad Notarial", elaborado por la Perito Contador BRENDA DERY MUÑOZ SANCHEZ DE MOLINA, previo a optar el título de ABOGADO Y NOTARIO y el grado Académico de Licenciatura.

Este trabajo plasma las inquietudes de la Estudiante, por lo que es un estudio profundo del Derecho Registral, del Registro de la propiedad, y será sin duda alguna de mucha utilidad para aquellos estudiosos que deseen tener mayor conocimiento sobre el Tema Registral.

Debo informarle que el trabajo reúne los requisitos - que las facultades requieren, así como esta fundado en la práctica cotidiana del Registro observada directamente por la estudiante, quién además se auxilió de Bibliografía especial para dicho tema.

Por lo anteriormente expuesto no me resta más que aprobar el trabajo de tesis presentado.-

A handwritten signature in dark ink, which appears to be "Victoria Ordoñez". Below the signature is an official rectangular stamp. The stamp contains the text "Universidad Rafael Landívar" and "Quetzaltenango, Guatemala".

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

Lic. Mario Pérez Vásquez
Lic. Armando Martínez Recinos
Lic. Max Mauricio Maldonado
Lic. Rolando Castañeda Maldonado
Lic. Hanier Juan José Nájera
Lic. Juan Morales Alvarado
Licda. Evelin Eunice Escobar Lam
Lic. Héctor Gamboa Barrios

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
PRIVADO DE TESIS**

Lic. Armando Martínez Recinos
Licda. Evelin Eunice Escobar Lam
Lic. Julio Humberto Escobar

DEDICATORIA

MÁS QUE UNA DEDICATORIA, ESTE ACTO ES UN AGRADECIMIENTO PROFUNDO
A :

DIOS TODO PODEROSO :

QUIEN ME ILUMINA CADA INSTANTE DE MI VIDA, Y ME HA
PERMITIDO CORONAR HOY MIS ESFUERZOS.

LA SANTISIMA VIRGEN MARIA :

POR SER MI GUÍA Y MI LUZ.

MIS PADRES :

GONZALO Adolfo MUÑOZ AGUILAR
MARÍA del CARMEN SÁNCHEZ de MUÑOZ
POR SU INCANSABLE APOYO, SU EJEMPLO DE LUCHA, DE
HONESTIDAD Y DESEO DE VIVIR PLENAMENTE LA VIDA Y
ESPECIALMENTE POR SU CONFIANZA EN QUE ESTE MOMENTO
LLEGARÍA.

MI ESPOSO :

GENARO Eléazar MOLINA A.
PORQUE CON SU AMOR Y COMPRENSIÓN DEMANDÓ
SIEMPRE DE MI EL TRABAJO CONSTANTE PARA PODER
CORONAR HOY MI CARRERA, LA CUAL ES UN TRIUNFO DE
NUESTRO AMOR.

MI HIJO :

Eléazar Adolfo :
GRACIAS POR TANTAS HORAS SUSTRÁIDAS A SU COMPAÑÍA,
QUE SERVIRÁN COMO EJEMPLO PARA SU VIDA.

A MIS HERMANAS Y MI FAMILIA :

POR SU ESTÍMULO Y AMOR.

INDICE GENERAL

	PAGINA
I. INTRODUCCION	1
1.1.1. Generalidades del Derecho Registral	7
1.1.2. Evolución histórica	8
1.1.3. Concepto de Derecho Registral	9
1.2. Registro de la Propiedad	10
1.2.1. Concepto	10
1.2.2. Fines que se propone el Registro	11
1.2.3. Principios filosóficos que inspiran el Registro	12
1.2.4. Sistemas Registrales	15
1.3. Registro de la propiedad en Guatemala	18
1.3.1. Evolución histórica	18
1.3.2. Apuntes históricos del Segundo Registro	20
1.3.3. Ambito territorial de los Registros de la Propiedad	22
1.4. Organización y sistematización del Registro	23
1.4.1. Organización	23
1.4.2. La aplicación de los principios fundamentales y la proyección del Registro a la comunidad	24
II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	25
2.1. Objetivos	25
2.2. Variables	26
2.3. Definición de las variables	26
2.4. Alcances y límites	27
2.5. Aporte	27
III. METODO	29
3.1. Sujetos	29
3.2. Unidades de análisis	34
3.3. Instrumento	44

3.4. Procedimiento	44
3.5. Diseño	52
IV. DISCUSION DE RESULTADOS	53
1. Conclusiones	55
2. Recomendaciones	57
BIBLIOGRAFIA	59

I. INTRODUCCION

La finalidad de esta investigación es conocer la actividad del SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, cuya finalidad que garantiza la prueba inmediata y cierta de los derechos reales que encuentran respaldo en la FE PUBLICA que apareja sus actuaciones, trata de conocer además, la realidad notarial por medio de la cual nace el vínculo o relación sin la cual los propios fines del Registro y los fines de la actividad notarial no encontrarían su razón de ser.

El Segundo Registro de la Propiedad es una institución Pública creada para la protección del **Dominio** y demás Derechos Reales en los libros y asientos correspondientes donde se anota lo relacionado con la modificación, transmisión y extinción de tales derechos para su constancia, defensa y eficacia ante terceros y en virtud de que el notario latino es el profesional del derecho encargado de recibir, redactar los documentos adecuándolos a este fin confiriéndoles autoridad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den Fe de su contenido, por lo que la importancia de ésta investigación radica en que su estudio debe ir entrelazado en lo que constituye la actividad del Registro y la actividad notarial propiamente dicha ambas no podrían realizarse sin el concurso de la otra.

El Segundo Registro de la Propiedad proporciona seguridad y garantía al tráfico jurídico, finalidad clásica del Registro que se logra mediante la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes y la publicidad de los actos. Asimismo por la Fe Pública de que está investido el registrador las certificaciones que extiende constituyen la prueba documental preconstituida.

La actividad notarial es imprescindible por ser ésta la que informa de los actos realizados y que requieren del Registro para su publicidad y eficacia.

Siendo necesario resaltar la trascendencia de que en la ciudad de Quetzaltenango se ubique el Segundo y único Registro que se asienta en un departamento del país, sin duda alguna por la importancia económica, cultural, que encuentra su nacimiento en la actividad comercial, industrial, educativa, banca y servicios, favorecida por su ubicación fácilmente accesible en el altiplano del país que atiende poblaciones tanto de clima cálido como de clima frío, su relevancia es tal que la ubica en el segundo lugar de importancia entre las ciudades del país y en tal virtud es sede de competitivas instituciones educativas, culturales, financieras, agrícolas y sociales, sede también de organizaciones internacionales, nacionales y gubernativas.

Marín Pérez, Pascual, (s/fecha) En su obra "Introducción al Derecho Registral" nos muestra una relación jurídica registral, determinando el objeto general de la misma y de la registral en particular dándonos una clasificación de las cosas que son susceptibles de publicidad material y publicidad formal o registral.

Profundiza en el estudio de la publicidad (registral) en cada período durante la historia así como en cada rama del derecho, examinando así el derecho germano, el derecho canónico, el derecho español, etc., también nos presenta en su obra un estudio sobre la fase actual de la publicidad reforzando su estudio con argumentos de carácter teórico, argumentos de carácter práctico y al examinar el Derecho Registral en sí nos muestra los distintos aspectos que han servido de base a los autores para formular el concepto, él también nos ofrece un concepto propio en el Derecho Registral.

Y concluye que en virtud de la naturaleza, características, principios y consideraciones hechas tanto de carácter dogmático como de carácter práctico y el estudio realizado a través de la historia, se hace precisa una reconstrucción de la teoría de los principios científicos o presupuestos básicos del Derecho Registral, situando la cuestión en sus justos límites procurando no incurrir ni en exageraciones conceptuales ni en un practicismo fuera de lugar al margen de las más elementales consideraciones de orden jurídico.

Diez Picazo y Gullón, (1,985) En su obra "Sistemas de Derecho Civil: Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral", presentan un estudio amplio y determinado del contrato en general, la relación obligatoria, los contratos en especial sus formas, requisitos y obligaciones de registro para su perfección, eficacia y validez; los cuasicontratos y la responsabilidad extra contractual. El aporte de esta obra a la presente investigación es dar en forma somera, los lineamientos doctrinarios de aquellos contratos que por su naturaleza son objeto registral.

Carral y De Teresa, (1,986) Su obra "Derecho Notarial y Derecho Registral", se ocupa en la Fe Pública, examina al notario como guía de voluntades, analiza al Derecho Notarial que sin duda alguna es forma de la forma, y examina al instrumento público. En esta obra analiza cuidadosamente el autor, la teoría de los sistemas y principios registrales, de la apariencia jurídica, de la buena fe de los contratantes y de la protección de los terceros registrales. Constituye sin duda alguna una obra importantísima por su aporte jurídico y ser una de las pocas obras dentro del vasto universo bibliográfico jurídico que se detiene en el estudio del Derecho Registral. Su enfoque en el Derecho Notarial y su análisis al Derecho Registral relacionando ambas ramas del derecho y sus denominaciones y aportes son de un enorme valor para la presente investigación.

Ramírez Villatoro, Espiridion. (1,966) En su trabajo de tesis titulado "Funcionamiento del Registro de la Propiedad de Guatemala". Realiza un estudio concienzudo de lo que es el Registro de la Propiedad, como Institución, como oficina, como ente encargado de la publicidad de los actos que originan derechos reales, publicidad que redundará en la seguridad del tráfico jurídico estudia detenidamente los sistemas registrales, así como los principios hipotecarios, que orientan a los sistemas registrales de la propiedad, enfatiza su estudio en lo que es el Registro de la Propiedad en nuestro medio, los principios que lo inspiran y propiamente los fines registrales, nos muestra el registro desde su interior, sus libros, su movimiento etc. y concluye con que el Registro de la propiedad en nuestro medio satisface plenamente los fines para los cuales fue creado de

seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario comprobando en su estudio que los principios que lo orientan son efectivamente aplicados, llega a esa conclusión en virtud de haber observado el movimiento del Registro, presenciando personalmente todos los detalles de la vida Registral de esa época, por lo que sin duda alguna es de gran importancia para la presente investigación.

Pellecer Arellano Gloria M. (1.975) En su tesis titulada "Derecho Inmobiliario y el Registro de la Propiedad", Determina que el Registro de la Propiedad, nació como un medio de publicidad de los hechos generadores de derechos reales y debido a su organización lo que consta en él se tiene como verdad real; su finalidad es establecer un sistema de publicidad que de 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 América Latina se ha reconocido como antecedentes directos del Registro de la Propiedad a los antiguos oficios y anotaciones de hipotecas, las que fueron creadas por las Reales Pragmáticas Españolas de 1,539 y 1,768.

El principio de publicidad aparece en todas las legislaciones latinoamericanas, en primer lugar como aviso a terceros, para evitar los gravámenes ocultos y prevenir fraudes y dobles ventas. El Derecho inmobiliario Registral comprende las normas y procedimientos que tienen por finalidad la publicidad de los hechos, derechos, actos y contratos que producen consecuencias frente a terceros.

Cabrera Alvarado de ochoa, Vilma T. (1982). En su tesis titulada "Generalidades sobre el Derecho Hipotecario" asume una investigación amplia sobre el Derecho Hipotecario y en la parte que puede considerarse como práctica de su trabajo, hace una referencia especial al Registro de la Propiedad sin el cual el Derecho Hipotecario no sería perfecto y carecería de validez frente a terceros, no tendría seguridad jurídica. Ensayo un concepto propio del Registro de la Propiedad y nos muestra los pasos a seguir en el mismo cuando se inscriben derechos reales de garantía sobre los bienes inmuebles objeto de registro.

Hernández Castillo, Julio Alfonzo. (1,987). Su trabajo de tesis titulado "Historia del Derecho Notarial en Guatemala". Hace un análisis sobre el origen e historia del notariado en la Antigüedad, Edad Media, y en América Latina o mejor dicho por él América Española ubicándonos en la época colonial y nos muestra como el trabajo de los escribanos, los protocolos notariales son fuente para la historia del arte colonial en Hispanoamérica, así como los documentos notariales son fuente para la historia del Derecho Colonial. Estudia al notario en Centro América a partir de la independencia, el origen del notariado en Guatemala y realiza una amplia relación sobre las instituciones afines al Derecho Notarial dentro de las cuales destaca el Registro de la Propiedad, llegando a la conclusión de que históricamente el objetivo del Registro de la propiedad en Guatemala fue asegurar la hipoteca, en lo que históricamente comprendía las provincias de Castilla y era un registro únicamente de bienes inmuebles concluyendo que el Registro de la propiedad es una entidad descentralizada del Estado de Guatemala y es quien se encarga de garantizar el régimen de propiedad creado en Guatemala en virtud de las corrientes liberales de 1871 que trajeron como consecuencia la promulgación del código civil de 1,877.

Espinoza Solares, Mario René (1,991) tesis. "Calificación de Documentos Registrales para la inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad" En este trabajo de tesis se encuentra una investigación y un breve análisis del origen del Registro de la Propiedad de sus sistemas, los fines que se propone, sus principios filosóficos y basa su investigación principalmente en la calificación de los documentos registrales para su inscripción o rechazo, examinando la naturaleza jurídica de la función calificadora, su limitación, sus términos, resultados, formas o medios de impugnación y la responsabilidad registral, llega a la conclusión de que el Registro de la Propiedad tiene una función controlada de la actividad notarial que comprende tanto la legalidad del negocio como de los derechos reales objeto de la negociación sin discutir lo relativo a la materia fiscal que debe satisfacer en los testimonios sin que por eso ejerza función jurisdiccional alguna. Por lo tanto la actividad registral debe ser altamente profesional ya que el criterio registral es sumamente importante ya que

genera la llamada jurisprudencia registral derivada del estudio y experiencia del Registro.

Sandoval Hernández, Oscar Levi. (1,987) En su trabajo de Tesis titulado "El Ocurso Registral en la Legislación Guatemalteca". Hace un estudio muy profundo y legalmente fundamentado sobre el procedimiento jurisdiccional que tiene lugar como resultado del desacuerdo de la parte interesada ante una resolución del Registro de la propiedad y en virtud de los conceptos y fundamentos bastante científicos de este trabajo de tesis es de gran importancia para el presente estudio pues la autora considera que tiene un aporte para la investigación de gran utilidad.

1.1.1. GENERALIDADES DEL DERECHO REGISTRAL :

El Derecho Registral y el Derecho Notarial persiguen una idea similar que consiste en la seguridad jurídica, por lo que deben estar íntimamente unidas ambas ramas del derecho, ya que existen vínculos que dan recíproca dependencia y de alguna forma continuidad que nace en el derecho Notarial hacia el Registral y constituye la forma y la unidad de ambas disciplinas.

El Derecho Registral presta un servicio y es de utilidad al Derecho Civil pues hace posible y facilita la publicidad que debe revestir ciertos actos jurídicos o ciertas situaciones que por su contenido intrínseco así lo necesitan para proporcionar una verdadera seguridad jurídica.

Al Derecho Registral se le conoce o es denominado por los Civilistas de varias formas entre las que están en España por ejemplo Derecho Hipotecario en atención a que el ordenamiento legal que lo regula está contenido en la ley y reglamento hipotecario, sin que quede margen a dudas de que es errónea ésta dominación ya que el ámbito del Derecho Registral es más amplio y que puede decirse que el Derecho Hipotecario es parte del contenido del Derecho Registral.

Igualmente corta quedaría la definición de Derecho Inmobiliario, pues dentro del Derecho Registral se comprende no únicamente a los bienes inmuebles sino muchos otros bienes muebles identificables como títulos de derechos sobre ambos bienes y todo aquello que es susceptible de registro público.

Sin duda es más prudente hacer acopio de la definición hecha por Carral y de Teresa (1,986) quién dice entre otras cosas que el Derecho Registral es un sector del Derecho Civil creado para proteger derechos desde el punto de vista del Derecho Público. Por lo que cabe decir que el Derecho Registral comprende la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión etc., de los derechos reales y los efectos de su regulación en el tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición y transmisión de los derechos reales. El contenido del Derecho Registral desde el punto de vista sustantivo o material comprende la finca y su inmatriculación y por supuesto sus modificaciones; los principios fundamentales, los actos inscribibles; las anotaciones

preventivas. Desde el punto de vista orgánico y de procedimiento comprende : la organización del Registro, los asientos registrales en su aspecto formal, el modo de llevar el registro. Es importante encontrar pues aquí la naturaleza jurídica del Derecho Registral que definitivamente es que el Derecho Registral constituye la dinámica del derecho inscribible o que deben hacerse públicos para seguridad del tráfico jurídico, no es el contenido del derecho de lo que trata sino de su mutualidad.

Roca Sastre, citado por Espinoza Solares (1,991) define el derecho inmobiliario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer por lo que así queda de manifiesto la eminente relación entre el derecho Registral y el Derecho Inmobiliario o Derecho Real.

1.1.2. EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL

Es importante recordar, que a pesar de la gran influencia que tiene la ciencia del Derecho de lo que en su oportunidad fue el Derecho Romano, no es aquí donde tiene su cuna el Derecho registral, ya que Roma evolucionó con respecto al régimen inmobiliario con lo que se conoció como : MANCIPIATIO, que era una forma de contratación puramente formalista y con toques hasta cierto punto rituales, existió también la IN JURE CESSIO que según comenta Carral y de Teresa (1,986) no era otra cosa más que un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes un simulacro de juicio reivindicatorio en que el demandado confesaba la demanda.

EL IN JURE CEDEUS que no defiere en mucho del anterior y al desaparecer paulatinamente estos sistemas de tradición de los bienes que en realidad es a lo que evolucionó la TRADITIO que no es otra cosa que la simple entrega, de lo que puede notarse que ROMA no conoció la publicidad consecuencia registral por lo que muchos autores tildan el sistema de vulnerable a clandestinidad en el tráfico jurídico de los inmuebles. Es pues en este caso del Derecho Registral que es el Derecho Germánico en el que después de transcurrir dos períodos más o

menos similares de lo que fue Roma la Mancipatio y la In Jure Cessio, la primera etapa germánica se llamó SOLEMNIDAD ANTE EL THINX, esto obedece a que los germanos desde épocas muy remotas establecieron la diferencia entre lo que es inmueble y mueble y esta etapa constituye lo que es la entrega simbólica ante la asamblea presidida por el THINNIMANN del inmueble quedando el adquirente investido de la titularidad de la cosa. La segunda etapa similar a la anterior llamada AUFLE-SOUNG o entrega ante el juez, algo parecida a la jurisdicción voluntaria pues el juez sólo autentica la entrega, anteriormente éstas formas de transmisión se hicieron oralmente y posteriormente por escrito y siempre se escribieron primero en los archivos judiciales o archivos Municipales y más tarde en libros especiales lo que se tiene como aurora del Registro.

La influencia del Derecho Romano hace que desaparezca o se delimite la publicidad, sin embargo la fortaleza de las instituciones hace que subsistan a través del tiempo y es en el siglo XVII en Prusia, donde se restaura el viejo sistema germánico quedando vigente en el Código Civil de muchos países después de conocer las ventajas de dichos sistemas es así como se crea un pilar de la Publicidad Registral Importantísimo para las actuales legislaciones.

1.1.3. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL : //

Según expone Marín Pérez (s / fecha) primeramente debe reconocerse que la publicidad es necesaria para garantizar los cambios en la titularidad de todos aquellos bienes susceptibles de ser objeto de garantía es indispensable también porque determina y garantiza una serie de conceptos patrimoniales que exige un instrumento registral adecuado para su constatación, todo en la actualidad nos muestra que los conceptos de Derecho Real y Derecho Personal no son absolutos, por lo que se puede definir al Derecho Registral tanto en sentido objetivo como aquel conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades "erga omnes" en este concepto no hablamos de cosas ni de derechos reales, sino de bienes en sentido amplio.

Al respecto de la naturaleza y caracteres del Derecho Registral, puede decirse con justeza de un derecho sustancia o

material que considera el Registro como Institución Jurídica. Y de un Derecho Registral formal regulador del trámite de la inscripción y propiamente rituario o adjetivo. El Derecho Registral es por sus principios básicos de legitimación y Fodes púlelea una ciencia que va mucho mas allá que todo nuestro derecho civil impregnado de sabor romano, a estos efectos parece repugnarle la presunción legitimadora y la adquisición a dominio y estampa su sello protegiendo la seguridad del tráfico jurídico de los bienes por medio de la práctica de sus principios filosóficos que constituyen el porqué de su razón de ser.

Quede pues claro que en virtud de los fines que esta ciencia persigue su naturaleza jurídica se ubica dentro del enorme grupo que alínea del lado del Derecho Público.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.2.1. CONCEPTO:

Primeramente debe saberse que la etimología de la palabra REGISTRO viene del latín tardío REGESTA-ORUM : id derivado de REGERE igual a Transcribir. Según el Diccionario Etimológico de la lengua Castellana de J. Corominas (1,973).

Cabrera de Ochoa (1,982), ensaya un concepto de lo que puede definirse como Registro de la Propiedad en nuestros tiempos diciendo que es una institución pública creada para la protección jurídica de todos los actos en ella registrados, basados en la fe pública de que está investida, pues la persona que adquiere o acepta la constitución de derechos reales inscritos está legalmente protegido ya que el registro es una garantía, porque dá al adquirente o al acreedor hipotecario la seguridad de la legalidad de su título, es decir que cualquier título o derecho inscrito en el Registro de la Propiedad tiene un valor jurídico el cual es oponible a cualquier situación o persona.

Puede de este concepto desprenderse primeramente que el Registro es un Registro Público, en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble y la propiedad mueble identificable que por ese solo hecho es susceptible de Registro, en virtud de la toma de razón de todos los títulos de

dominio.

Nuestro ordenamiento Civil Guatemalteco lo define en el Artículo número 1124 del Código Civil Decreto ley Número 107, el cual dice literalmente : "El Registro de la Propiedad es una Institución Pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables. Son públicos sus documentos libros y actuaciones. —

Históricamente según Joaquín Escriche citado por Ramírez, El Registro era el asiento que se hacía en la escribanía de ayuntamiento de cada cabeza de partido de las escrituras que otorgaban ante el escribano de los pueblos del distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticias de todos, las compras, ventas, hipotecas, censos, tributos y cualquier otros gravámenes o cargas de los bienes raíces, para que así se evitaran ocultaciones y fraudes, y para que en caso de perderse los protocolos o registros particulares de los escribanos de partidas, servía éste para facilitar a los interesados las copias que necesitaran.

Es muy importante reconocer que la doctrina ha establecido que el Registro de la Propiedad, es una Institución de Jurisdicción voluntaria, contraria en todo sentido a la contenciosa, esto pues como consecuencia de los principios filosóficos que lo inspiran.

1.2.2. FINES QUE SE PROPONE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD :

Creada como tal esta institución proporciona seguridad y garantía al tráfico jurídico que es la finalidad última y clásica del Registro; se logra mediante la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles y muebles identificables y gracias al Registro se obtienen la publicidad del acto y así conocido por todos, debe entenderse que la publicidad registral no es un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica, existen entonces fines secundarios que por su naturaleza persiguen el Registro de la Propiedad entre los que están los que menciona Espinoza Solares se encuentran :

FINES ESTADISTICOS: que son conocidos así pues

reflejan la cantidad de contratos traslativos de dominio en igual forma que proporcionan los datos monetarios de las mismas transacciones, de aquí que los Registros de la Propiedad llevan un libro de cuadros estadísticos del que se da cuenta al Ministerio de Gobernación según lo establecen los artículos 1220, 1231 y 1232 del Código Civil.

FINES FISCALES: Bien puede decirse que el Registro de la Propiedad es un colaborador con el Estado en la recaudación de impuestos que son del Gobierno central y de las respectivas Municipalidades tal es el caso del impuesto único sobre bienes inmuebles.

1.2.3. PRINCIPIOS FILOSOFICOS QUE INSPIRAN EL REGISTRO :

Los principios filosóficos que inspiran el Registro de la Propiedad son aquellos principios que constituyen por sí las líneas directrices del sistema, son pues el resultado de la sintetización o consideración del ordenamiento jurídico registral, vienen a ser las bases fundamentales que facilitan la comprensión de la materia y hacen de la investigación jurídica una investigación científica.

Las normas jurídicas fundamentales organizadoras del Régimen de Publicidad inmobiliaria y registral, reciben también el nombre de Principios Hipotecarios, el estudio de estos principios ha contribuido, en mayor grado a la construcción del derecho, tanto hipotecario como registral de ahí la gran relación entre ambos, no solo por la afinidad de materia sino por la influencia Ibérica a nuestro derecho, nacida en virtud de que el Derecho Registral en España forma parte del ámbito jurídico hipotecario. Para nuestro país, aquél en que los Notarios pertenecen a la Unión Internacional del Notario Latino, es importante reconocer los siguientes principios registrales.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD :

Este principio estriba primordialmente en que el Registro de la Propiedad a de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona sea o no tercero interesado tiene derecho a conocer los asientos del Registro y de obtener constancias

relativas a los mismos. Reiterando que el objeto de el Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que asegure el tráfico jurídico inmobiliario, por lo que no se puede aducir ignorancia de los asuntos en los libros de la institución, el acto o contrato surte efectos para las partes desde la perfección consensual y entre terceros desde que queda debidamente registrado, por lo que existen dos clases de publicidad, la publicidad Material que es la que consta por el efecto informativo y es resultante de la misma inscripción y la innegable posibilidad de su consulta es a esta clase de publicidad a la que refiere el artículo 1124 del Código Civil, cuando indica que son públicos los documentos, libros y actuaciones del registro, igualmente indica el artículo 1148 del Código Civil, al establecer que únicamente perjudicará a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro, surtiendo efectos desde la entrega de los documentos.

La **Publicidad FORMAL** se refiere o es aquella que apoya la expresión voluntaria de los interesados, a las partes pues la ley respeta la autonomía individual, ya que reconoce por este principio la facultad de toda persona de interesarse del contenido de los libros del registro, ya sea personalmente o por certificaciones extendidas por el registrador y que además son los documentos más idóneos que son prueba de lo inscrito en el registro, así lo refieren los artículos 1179 y 1184 de nuestro Código Civil.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION :

Inspira este principio que debemos entender por inscripción todo asiento hecho en el Registro Público dando importancia al mismo acto de inscribir, esto da a los derechos nacidos anteriormente al registro firmeza y protección pues al ser asentados son investidos de fuerza probatoria que el registro les da, puede decirse que nuestra ley manda la inscripción de determinados contratos jurídicos, los contratantes deben solicitar la inscripción pues los efectos de la misma es necesaria, quizás no tanto obligatoria como indispensable efectuarla, de lo contrario el titular del derecho no podría hacerlo valer "erga omnes".

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION:

Es necesario determinar con precisión el buen objeto de los derechos para concretar la publicidad registral, se requiere por

este principio precisar la finca, precisar el derecho, contenido jurídico y económico, y señalar a la persona que es titular, es aquí donde encontramos cabida al FOLIO REAL.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO :

Este principio se fundamenta en el acuerdo de voluntades o dicho jurídicamente en el libre consentimiento de las partes contratantes, entre transferente y adquirente y como dice Carral y de Teresa, aquí solo puede consentir el que puede disponer libremente, solo puede consentir el verdadero titular.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO :

Este principio conocido también como de TRACTO CONTINUO, atiende principalmente a la misión y ordenamiento, es consecuencia del sistema de consentimiento por el que el titular queda protegido por todo cambio de su derecho no consentido por él y también es una consecuencia del FOLIO REAL que constituye un registro concatenado en el que, el que vende hoy es el comprador de ayer y el titular inscrito es transferente posteriormente, sostiene Carral y De Teresa, que este principio logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y obtiene en el registro la historia completa de la finca coincidiendo así el mundo real con el mundo registral, el fundamento legal para este principio se encuentra en el artículo 1130 del nuestro Código Civil.

PRINCIPIO DE ROGACION :

Podemos decir, que el registro no puede asentar inscripciones en sus libros sino es requerido por los particulares para inscribir las actuaciones que le sean requeridas, aún cuando el registrador conozca del hecho no puede de oficio hacer la inscripción por lo que esta necesidad de acudir a dicha instancia a solicitar inscripciones o simples certificaciones constituyen el principio de ROGACION como lo señalan los artículos 1127 y 1152 del Código Civil.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD :

Encuentra cabida aquel dicho muy conocido que dice que dos cuerpos no pueden ocupar un mismo lugar en el espacio. Para Carral y De Teresa la regla romana de que el primero que

compra es el propietario se transforma por este principio en que es primero en derecho el primero en registro, las fechas de otorgamiento ceden ante las fechas de registro.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD O DE FE PUBLICA :

Por este principio, los títulos inválidos o imperfectos no tienen ingreso al registro.

Conforme a este principio se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente por medio de someter los títulos a examen que es lo mejor conocido como **función calificadora registral**, gracias a ella los títulos defectuosos son rechazados definitivamente o provisionalmente, cuando el título presentado adolece de faltas subsanables es susceptible de ser anotado previamente, cuando la falta definitivamente es insubsanable no es posible siquiera la anotación provisional pues el rechazo es in limine, por supuesto que en estos casos el registrador está obligado a advertir a los interesados en qué consiste a su juicio las faltas de que adolecen los títulos presentados de igual forma las partes tienen determinados derechos frente a la actitud del registrador. (Ocurso).

1.2.4. SISTEMAS REGISTRALES :

La palabra sistema se deriva del Latín Systema y éste del Griego Systm que es un conjunto de cosas que ordenadamente relacionadas entre si contribuyen a determinado objeto.

Todo buen ordenamiento inmobiliario y registral como consecuencia, tiene que fundamentarse en el Registro de la Propiedad, por eso la orientación general de todos los sistemas es influenciada por el Derecho Hipotecario moderno que robustece la institución registral para realizar la finalidad clásica de dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. En virtud de esta influencia hipotecaria los distintos tipos de regimen hipotecario que dominan en cada país se inspiran en sistemas más conocidos y fundamentales que son :

SISTEMA FRANCES, SISTEMA ALEMAN O GERMANICO, SISTEMA AUSTRALIANO.

- 1. SISTEMA FRANCES:** Consiste en aquel sistema

llevado por personas o titulares, con arreglo al cual obedece un ordenamiento riguroso de transcripción, asentando en el principio de la prioridad en el tiempo, en este principio se lleva el registro a base de transcripción total de los títulos y siguen el sistema de folio personal fundamentado en el nombre de los propietarios y titulares de Derechos Reales.

2. ALEMANO GERMANICO: Es aquel régimen inmobiliario que da importancia y se lleva por FINCAS, en el cual el tráfico jurídico sobre inmuebles se fundamenta en el consentimiento traslativo de las partes interesadas seguido de la inscripción registral que en este sistema es obligatoria para dar legitimidad a la transacción. En este sistema la unidad básica del Registro es la FINCA y a cada una de ellas se le abre el correspondiente folio registral, se asientan fundamentalmente en el catastro y su principio es el folio real, en este folio real se consignan el historial jurídico de la finca y los derechos que sobre la misma se establecen, sobre todo las hipotecas y afecciones reales, el principio filosófico de especialidad en este sistema es de relativa importancia como este sistema está regido por el principio de legalidad, el registrador goza de facultades calificadoras bastante amplias. Este sistema está compuesto por una trilogía que se forma por la finca, el folio y el asiento que sirven de desarrollo formal a los principios de especialidad y publicidad. Este registro es público, esto quiere decir "para quien tenga interés legítimo en consultarlo" por lo que el campo de acción es muy limitado.

3. SISTEMA AUSTRALIANO O DE TORRENS. Conocido igualmente como sistema de Acta Torrens ya que fue creado por el inglés Sir Robert Richard Torrens, el cual tiene su origen a mediados del siglo XIX es éste un sistema de gran trascendencia, y es aquel régimen inmobiliario que se lleva por fincas, y el tráfico sobre inmuebles tienen seguridad pues la simplicidad y rigorismo empleado en la inscripción contribuyen a la negociabilidad de los títulos.

El registro procede a extender títulos de dominio después de que las partes cumplen con cuatro etapas, la de solicitud, la calificación, la resolución registral y consecuentemente la publicación que es en este caso en que el registro, hace

publicaciones para dar noticia a terceros que puedan resultar perjudicados, pudiendo éstos formalizar oposición igualmente procederá con los colindantes del inmueble con similar objeto si como consecuencia de ésta publicidad se oponen se suspende la inscripción. Las líneas fundamentales de este sistema son :

LA INMATRICULACION : o sea el ingreso de una finca al régimen.

LA INATACABILIDAD : Que se refiere al título ya que éste lleva aparejada después del registro una titularidad pura de propiedad, este título es entonces de carácter seguro, legal y por llenar los requisitos legales procura su perfecta identificación de la finca y su exacta expresión gráfica según el plano y el catastro. Es un título real o sea documento oficial que hace Fe en cuanto a la realidad física y jurídica de un inmueble. El Registro es único en el área de su aplicación y sus servicios están centralizados con el objeto de que el personal tenga mayor especialización en la división de funciones, capacidad para unificar criterios y prácticas y su organización es en forma sencilla presidida por un registrador, varios técnicos juristas que hacen la calificación de los documentos presentados y varios geómetras para comprobar la extensión del inmueble que se deseaba inscribir y además varios topógrafos para lo relacionado a planos, lleva varios libros pero el más importante es el que se forma con el duplicado de los títulos que por orden cronológico se van colocando, cada duplicado equivale a un folio, aquí no existe límite en la publicidad del registro.

Existe otra división de los sistemas registrales que atienden específicamente a la forma de operar en los registros, éstos pueden variarse en cada país pero sus principios básicos son los mismos su variabilidad depende de muchos factores principalmente del sistema legal regional, entre los más notables e importantes enumerados.

a) Sistema de **TRANSCRIPCION** que es aquel medio del cual el documento se copia literalmente o se archiva en libros especiales del registro.

b) El sistema de **FOLIO PERSONAL** que constituye en que los libros se llevan por índices personales es decir por propietarios o titulares de derecho reales.

c) Sistema de **FOLIO REAL**, en este sistema los libros dan lugar a la inscripción de la finca (propiedad inmueble) en cada una se le abre un folio en el que se inscriben todos los gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca.

1.3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA

1.3.1. EVOLUCION HISTORICA :

Muchos autores consideran que el Registro de la Propiedad tiene su origen en el derecho medieval Alemán pues deriva del testimonio judicial germánico , conociéndose entre las varias formas de transmisión de la propiedad inmueble la que tenía lugar ante el tribunal, esto se hizo a través de un litigio verdadero o ficticio muy similar al "in jure cessio" del Derecho Romano, y de allí se fue extendiendo por toda Europa. Más tarde se dejó la forma contenciosa para pasar a la voluntaria siendo la parte interesada la que declaraba ante el tribunal la transmisión de la finca.

Por otra parte, afirma Federico Barrachina y Pastor, citado por Pellecer A. que esta institución nació en Grecia sin ninguna especialidad y publicidad, que los carteles que colocaban en las fincas rústicas para hacer notar que están hipotecadas. En Babilonia, por supuesto en épocas más antiguas existían archivos de documentos y catastros inmobiliarios y se ha tenido noticia de que por el año 2204-2190 antes de Cristo para la venta de la finca rústica era necesario la indicación de los linderos, el precio y el nombre de los contratantes.

En Asiria se llevaba un registro de tablas de enajenación de inmuebles, pero este registro era controlado por el gobernador de cada provincia. En Egipto al igual que en Babilonia existían archivos y catastros de actos de enajenación de inmuebles con fines fiscales; de esa forma se hacía efectiva la publicidad registral. En Grecia las transmisiones inmobiliarias se llevaban a cabo en

expedientes independientes, más tarde se pasó a las inscripciones registrales quedando fuera de uso las anteriores. En Tauro mientras no se comprobase mediante certificaciones del archivo que el inmueble estaba libre de cargas, el comprador no estaba obligado a pagar el precio; la falta de inscripción no podría alegarse en contra de terceros.

En Roma era a través de la intervención judicial y el archivo de los tribunales, fue lo que constituyó en esa época lo que podría llegar a ser más el registro. No tenía carácter público.

En 1442 surgió verdaderamente el registro para evitar las enajenaciones fraudulentas, cuando la Reina doña María de Aragón dispuso que las compras de bienes del marido fueran registrados en garantía de los de la mujer. Hasta en 1,539 se emplea por primera vez la palabra registrador en la real pragmática española de los Reyes don Carlos y doña Juana, y se le encomendó al registrador la misión de consignar los contratos constitutivos de tributos, censos, hipotecas y venta de bienes inmuebles, con el fin de que el título no inscrito no hacia fe y que no perjudicaba a terceros. El 10 de febrero de 1539 se estableció en Flades el Registro con el objeto de evitar engaños y proteger la propiedad y la buena fe de los contratantes, y fue hasta en 1869 en que surgió la primera ley Hipotecaria Española. En América Latina se ha considerado como antecedente directos del Registro de la Propiedad a los antiguos oficios y anotadurías de hipotecas, las que fueron creadas por las reales pragmáticas españolas de 1539 y 1768 habiendo sido introducidas en las colonias de América por las reales cédulas del 9 de marzo de 1778 y 16 de abril de 1789. Los principios del Registro de la propiedad en Guatemala se remontan a épocas anteriores a la revolución de 1871 en que el registro se le dió el nombre de TOMAS DE RAZONES HIPOTECARIAS esta designación se debía a que sólo importaba la hipoteca, pero como garantía que se presentaba, es decir que el principio que predomina los créditos mediante hipotecas.

Antes de la Revolución liberal de 1871, el presidente de la república Mariscal don Vicente Cerna, encomendó al juriscón-

sulto Manuel Ubico un proyecto de ley hipotecaria el cual nunca fue plasmado en ley, años más tarde el presidente don Justo Rufino Barrios encargó a una comisión la elaboración del proyecto de códigos, ya que era necesario codificar la ley del país y es así como el 8 de marzo de 1877 que se promulgó el código civil, entrando en vigor el 8 de septiembre del mismo año. El Código Civil de 1877 regulaba la forma del Registro de la propiedad, contenido en el capítulo V, en este capítulo el cual se refería los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de la inscripción, las anotaciones preventivas, las cancelaciones, lo relativo a los registradores y a sus responsabilidades, en esa misma época se emitió el Reglamento del Registro el que contiene los siguientes lineamientos; modo de llevar el registro, del registro de la inscripción del registro, de los registradores, honorarios de los registradores, del registrador sustituto, disposiciones transitorias, contenido al final del reglamento el primer arancel, algo muy curioso es que hasta la fecha se encuentran vigentes los lineamientos de dicho reglamento.

El Registro de la propiedad quedó abierto el 15 de septiembre de 1877 en la capital, habiéndose establecido más tarde otros registros en Quetzaltenango, Chiquimula, Alta Verapaz, Jutiapa y San Marcos.

1.3.2. APUNTES HISTORICOS DEL 2o. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ramírez Villatoro (1,966). Proporciona apuntes importantísimos sobre el Segundo Registro de la Propiedad que se encuentra focalizado en la ciudad de Quetzaltenango y dice entre otras cosas que desde 1877 quedó establecido que cada departamento tuviera su registro de propiedad. Según acuerdo emitido por el poder Ejecutivo con fecha 1o. de noviembre de 1897, se reducen a tres oficinas del Registro de la Propiedad, las cuales tienen su residencia en las ciudades de Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango, denominándose Primero, Segundo y Tercer Registro de la Propiedad. Comprendiendo en el primero los departamentos de: Guatemala, Amatitlán, Escuintla, Sacatepéquez, Chimaltenango, Petén, Alta y Baja Verapaz y Santa Rosa; El Segundo Registro de la Propiedad de la Propiedad

comprende los departamentos de Jalapa, Zacapa, Jutiapa, Chiquimula e Izabal y el Tercer Registro que comprendía los departamentos de Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu, Suchitepéquez, Quiché, Huehuetenango, y San Marcos.

Con fecha 30 de abril de 1898, el poder ejecutivo emitió el acuerdo donde dispone que se aumenten a seis oficinas del Registro de la propiedad, con residencia en la ciudad de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, que se denominarán : Primero, segundo, tercero cuarto, quinto y sexto registros, quedando organizados en la manera siguiente : El primer registro comprende los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Escuintla, Sacatepéquez y Chimaltenango. El segundo registro comprende los departamentos de : Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu, Suchitepéquez, Quiché y Huehuetenango.

El tercer registro comprende los departamentos de Jalapa, Jutiapa y Santa Rosa; el cuarto registro comprende los departamentos de: Zacapa, Chiquimula, e Izabal; el quinto registro comprende los departamentos de Alta y Baja Verapaz y Petén, y el sexto registro comprende el departamento de San Marcos.

Según acuerdo Gubernativo de fecha 27 de mayo de 1898, se dispone que el departamento de Santa Rosa, continúe unido al Primer Registro. Con fecha 8 de Agosto de 1913 por acuerdo del poder Ejecutivo se suprime el cuarto Registro de la Propiedad establecido en los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal pasando a formar parte del primer registro. Nuevamente con fecha 7 de Junio de 1930, se emite el decreto legislativo 1656, referente a la ley de hipotecas, prendas y Registro de la Propiedad y en su artículo 134 dice: En cada departamento habrá un registro de inmuebles situados en el departamento.

No obstante esta disposición de 10 de Julio de 1933, y de conformidad con el artículo 1078 del Decreto Legislativo 1932 Código Civil, por no ser posible poner en práctica todas las disposiciones de dicho código cuando entró en vigor, dispone fijar

la forma en que deben quedar los registros de la propiedad inmueble, creándose cuatro oficinas del registro de la propiedad, la primera en la ciudad de Guatemala, la segunda en la ciudad de Quetzaltenango, la tercera en las Verapaces y la cuarta con sede en Jalapa. Con fecha 28 de Julio de 1933, el acuerdo emitido por el Ejecutivo, anexa el cuarto Registro de la Propiedad al registro general con sede en la ciudad de Guatemala; el cuarto comprendía los departamentos de Jalapa y Jutiapa.

Por acuerdo emitido con fecha 12 de Junio de 1934, se dispuso que por haberse agregado el departamento de Suchitepéquez varios municipios del departamento de Sololá y para mejor control en las operaciones del registro segregaban del segundo registro con sede en Quetzaltenango, al departamento de Sololá, el que pasaba al primer registro.

Con fecha 10. de junio de 1936, el poder ejecutivo acuerda suprimir el tercer registro con sede en Cobán el que pasó a formar parte del primer registro o registro general con sede en la ciudad de Guatemala.

Con fecha 29 de noviembre de 1951, el poder ejecutivo deroga el acuerdo de fecha 12 de junio de 1934 y manda ampliar la jurisdicción del segundo registro de la propiedad inmueble con sede en la ciudad de Quetzaltenango, con los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Sololá los que serán segregados del primer registro con sede en la ciudad capital. Quedando en esta forma únicamente dos oficinas del Registro de la Propiedad una con sede en la ciudad de Guatemala que se denomina Registro General de la Propiedad, y el otro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, que se denomina Segundo Registro de la Propiedad.

1.3.3. AMBITO TERRITORIAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD :

El Registro General de la propiedad que se encuentra ubicado en la ciudad capital de Guatemala, tiene bajo su jurisdicción los siguientes departamentos que son catorce :

1. Guatemala
2. Jutiapa
3. Jalapa
4. Chiquimula
5. Santa Rosa
6. El Progreso
7. Escuintla
8. Chimaltenango
9. Zacapa
10. Sacatepéquez
11. Alta Verapaz
12. Baja Verapaz
13. Petén
14. Izabal.

El Segundo Registro de la Propiedad, que tienen su sede en la ciudad de Quetzaltenango, se encuentra ubicado en el edificio que alberga igualmente a Rentas Internas de Quetzaltenango en la zona número uno de la ciudad. Tiene ocho departamentos en su jurisdicción los que sin duda alguna atienden a la proximidad que estos tienen a la cabecera departamental de Quetzaltenango y a la facilidad de su accesibilidad estos departamentos son los siguientes :

1. Huehuetenango
2. San Marcos.
3. Quiché
4. Sololá
5. Retalhuleu
6. Suchitepéquez
7. Totonicapán
8. Quetzaltenango.

1.4. ORGANIZACION SISTEMATIZACION DEL REGISTRO

1.4.1. ORGANIZACION :

El Registro de la Propiedad, está organizado en nuestro medio por el sistema de Folio real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, sin

necesidad de llegar al sistema de casillas; en el cual se lleva el historial jurídico de cada inmueble inmatriculado. Este sistema se tomó de la ley hipotecaria Española del ocho de febrero de mil ochocientos setenta y uno, el cual es una imitación del sistema Germánico con sus innovaciones introducidas por el sistema Español, pero también lo mejor y principal de cada uno de los otros sistemas: Francés y Australiano; pero lo que ha dejado de imitar el sistema es el tener un catastro general como el sistema de Torrens y Alemán, que es de mucha importancia en nuestro medio no solo territorial sino que económicamente también.

Por lo tanto se puede decir que nuestro sistema es uno de los mejores porque robustece y protege la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario y mobiliario identificable.

1.4.4. LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES Y LA PROYECCION DEL REGISTRO A LA COMUNIDAD

El Registro es una oficina pública, no sólo por razón de lo que en ella se hace constar, sino también por la razón del funcionario que la rige, es una institución oficial que debe dar vida legal a los hechos y actos que allí se inscriben, representando por esto mismo una garantía absoluta de los demás derechos. Del estudio de lo que al respecto cita nuestro Código Civil, puede decirse que en la mente de los legisladores había nacido el concepto de que debían de registrarse no solo los bienes inmuebles sino los bienes muebles también como es en la actualidad pero con la salvedad de que para ese efecto deben ser plenamente identificables como lo expresa el artículo 1124 y el 1185 del decreto ley 106. Los legisladores de nuestro actual código civil, tomaron muy en cuenta el principio de publicidad registral en su sentido absoluto es decir ilimitado, ya que en el mismo artículo 1124 se hace referencia a que son públicos sus documentos, libros y actuaciones por lo que se entiende amplísimo dicho principio. Uno de los objetos principales de nuestro registro, es la publicidad de sus inscripciones que viene a proteger a los contratantes porque el registro ofrece datos exactos y dotados de seguridad.

II PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Dada la importancia de la actividad notarial en la vida de un país, es necesario plasmar que ésta actividad se encuentra ligada a una gama amplia de actividades, aquí vale entonces hacer referencia a la actividad registral, lo necesario e importante de esta actividad sin la cual la actividad notarial sería incompleta en igual forma la actividad registral sin la notarial no tendrá razón de ser.

Es importante conocer el Derecho Registral, su evolución, conceptualizarlo para comprender entonces la actividad de un registro de la propiedad, conocer su evolución su sistema, los principios que lo inspiran, para entender su vida práctica y por medio del estudio y práctica del Derecho y la Notaría, conocer los actos inscribibles la forma de su inscripción el por qué de una actividad y los medios al alcance de los notarios cuando por razón de la función calificadora del registrador les es negada una inscripción.

Resulta de gran importancia conocer todo este universo llamado Registro de la Propiedad específicamente Segundo Registro de la Propiedad para establecer la verdadera relación entre el registro y los notarios y determinar así la incidencia del Segundo Registro de la Propiedad en la actividad notarial.

2.1. OBJETIVOS :

- Conceptualizar el Derecho Registral y ubicar su importancia.
- Determinar que es un registro de la propiedad, enumerar sus fines, sus principios y los sistemas que lo inspiran.
- Describir la importancia que tiene el registro de la propiedad que se encuentra en la ciudad de Quetzaltenango, conocer su evolución histórica, su vida práctica, su sistematización, y su organización.
- Investigar como nace la relación entre los Notarios y el Registro de la Propiedad, forma de presentar los títulos y también los medios que tienen a su alcance para impugnar las actuaciones registrales.

2.2. **VARIABLES :**

- a.) Derecho regional
- b.) Registro de la Propiedad
- c.) Segundo Registro de la Propiedad
- d.) Sistematización, organización y vida práctica de un registro.
- e.) Relación entre los notarios y el Registro de la Propiedad, y medios al alcance de los notarios para impugnar las actuaciones registrales.

2.3. **DEFINICION DE LAS VARIABLES:**

DEFINICION SISTEMATICA.

a.) **Derecho Registral :** De gran importancia dentro del Derecho Civil ubicar al derecho registral que atañe a los bienes inmuebles registrables, dando una seguridad al tráfico jurídico ya que otorga garantía ante terceros.

b.) **Registro de la Propiedad**, es la institución pública, que tiene por objeto el control de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables otorgando la seguridad a los interesados de la legalidad de su título.

c.) **Segundo Registro de la Propiedad**, registro que se encuentra ubicado en la ciudad de Quetzaltenango, y que tiene en su ámbito territorial el control de 8 departamentos del Sur-Occidente del país.

d.) Esta variable es sumamente extensa en virtud de que se ubica dentro de la vida práctica del registro, cuál es su actividad, cuáles son los libros que lleva, como está establecida su organización, aparece también el estudio de su titular y los colaboradores del mismo, la actividad cotidiana del registro en sí su vida práctica.

e.) La relación entre los notarios y el registro de la propiedad nace en el momento en que el notario cumple con la obligación de enviar al registro el testimonio acompañado de la

respectiva copia y los atestados exigidos por la ley, dando así la noticia del acto sujeto a registro para ser inscrito debidamente, conocer también los medios de que dispone el notario para impugnar las actuaciones registrales.

DEFINICION OPERACIONAL :

Las variables que se han presentado serán operacionalizadas a través de las unidades de análisis.

2.4. ALCANCES Y LIMITES :

El Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, tiene a su cargo ocho departamentos del sur y occidente de nuestro país, el estudio se realizó en el registro propiamente y la actividad notarial fue observada en los notarios de la ciudad de Quetzaltenango.

2.5. APORTE :

Por medio de ésta investigación se ha podido comprobar la eminente importancia que la actividad registral tiene en la actividad notarial. Esta radica específicamente en que la actividad registral además de proporcionar seguridad y garantía al tráfico jurídico de los bienes, ejerce una función fiscalizadora del que hacer notarial, por lo tanto, definitivamente, es esta la incidencia del registro de la propiedad en la actividad notarial, tal y como ha quedado establecido a lo largo de esta investigación los sistemas y principios que inspiran la actividad registral son aplicados correctamente y en beneficio de la actividad registral.

Proponer que en el Registro de la Propiedad se utilice tecnología moderna como por ejemplo la informática, es un punto del cual es preciso establecer, que en la actualidad la actividad registral se lleva a cabo de una manera profesional por parte del personal que tiene a su cargo dicha actividad, este personal que con el paso del tiempo y el desempeño constante de sus actividades ha profesionalizado su actividad, existiendo orden y disciplina para la misma hace que ésta sea confiable en virtud de la honorabilidad de los empleados. El utilizar tecnología moderna tal como la computación es dable en ciertos departamentos del

registro tales como el departamento de avisos de testamentos que recién se inicia con la computación la cual se encuentra conectada en red con el Registro Central para una mejor cobertura, lo cual en un momento determinado podría crear cierta inseguridad por la facilidad del ingreso que pueden tener personas extrañas a la red de computación por medios que la misma informática proporciona. Sin duda deben crearse las condiciones propicias las cuales en la actualidad no existen ya que será necesario establecer dicho sistema para el futuro y ver la posibilidad de utilizar otra clase de tecnología para lo que consta ya en registro y que no debe desaparecer.

III . METODO

3.1. SUJETOS:

3.1.1. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

a) CALIDADES:

Según el reglamento del registro. El Registro de la Propiedad, está a cargo de un Abogado y Notario, que sea colegiado activo, guatemalteco de origen, siendo dicho cargo incompatible con el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario y con cualquier otro empleo o cargo público. El registrador es nombrado por el Señor Presidente de la República por conducto del Ministerio de Gobernación y en igual forma hará su permuta, traslado o cesación; los empleados subalternos son nombrados por el registrador titular, que es el jefe autónomo de la oficina.

El registrador nombrado antes de tomar posesión del cargo deberá prestar fianza ante el Ministerio de Gobernación con el fin de garantizar las responsabilidades en que pudiera incurrir en el ejercicio de sus funciones y se cancelará hasta un año después de haber cesado el registrador en dicho cargo. El ministerio fijará dicha fianza entre un máximo de diez mil quetzales y un mínimo de mil quetzales, según sea la importancia del registro.

En cada Registro debe haber un registrador sustituto, el que es nombrado por el ejecutivo pero a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario; el sustituto hará las veces del propietario en caso de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones; deberá tener las mismas calidades que el propietario y deberá prestar garantía sólo en el caso de que el interinato dure más de un mes.

b) FUNCIONES DEL REGISTRADOR.

Espinoza Solares (1,991.) nos indica que la doctrina coloca la función calificadora en una situación ecléctica entre la función judicial y la administrativa e incluso se equiparó con la función jurisdiccional. Sin embargo vale decir que en la actualidad se sostiene por los estudiosos de nuestro derecho que la función

calificadora es un acto de jurisdicción voluntaria emanado de nuestra ley procesal civil específicamente en su artículo 401 del código de la materia, pero la doctrina insiste que la llamada jurisdicción voluntaria no es una actividad verdaderamente procesal, ni está atribuida exclusivamente a los órganos jurisdiccionales.

Es en todo caso, una actividad administrativa del Estado que puede conferirse a órganos judiciales o de otra índole, a fin de tutelar el ordenamiento jurídico privado mediante la constitución, reconocimiento o modificación de relaciones jurídicas. Claro está que sus resoluciones jamás tendrán fuerza de cosa juzgada.

Doctrinariamente se dice que la extensión de la función calificadora se debe determinar en razón de su fin, y si el mismo es estable si los documentos son o no inscribibles, debe examinarse, entonces todos los aspectos legales por los cuales pueden haber obstáculos que impidan la inscripción.

El Registrador deberá calificar la forma extrínseca de cada documento, según sea su clase para su inscripción. También debe atender a la forma es decir la validez legal de los contratos y actos dispositivos que contengan los testimonios y los demás documentos cuya inscripción se le solicite.

El registrador está ampliamente facultado para calificar las formalidades legales de los documentos notariales, ello comprenderá formalidades extrínsecas, e incluso la competencia del notario que autoriza, la autenticidad de los documentos y requisitos formales y de fondo. Asimismo el registrador califica la capacidad y personería de los otorgantes cuando se trata de documentos notariales que contengan actos o contratos civiles y mercantiles, como también cuando intervengan jueces u otros funcionarios por razón del cargo. La calificación se extiende a la capacidad jurídica, prohibiciones legales, personería, representación legal, y a la facultad de disponer. Es menester indicar que la doctrina discute si se debe calificar un documento judicial. Algunas legislaciones lo han permitido, pero indican limitaciones tales como competencia en todos los aspectos, formalidades del documento congruente. Sin embargo debe

tenerse presente que, existe el imperativo de que el registro no puede en todo caso, calificar el fondo de la resolución judicial.

Al igual que los documentos judiciales, tenemos en la doctrina situación análoga con los documentos administrativos los cuales examinará la competencia del funcionario, las formalidades y autenticidad del documento, pero no podrá calificar los fundamentos de decisión o acuerdos administrativos.

c) FACULTADES DEL REGISTRADOR

Es imperativo legal para el registrador realizar su función calificadora dentro de un plazo o término establecido para el objeto.

Nuestro Código Civil, en su artículo 1127 indica que la inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción o anotación dentro del **término de ocho días** contados desde la fecha de recepción del documento, si éste diere lugar a varias de las operaciones indicadas, el término se amplía a seis días más.

Sobre la función calificadora que realiza el registrador asume los resultados siguientes :

1. Inscribe, doctrinariamente decimos acuerda.
2. Suspende.
3. Rechaza la inscripción.

En el primer resultado el registrador ha comprobado previa calificación, que el documento presentado está legalmente constituido, de forma y fondo. De este modo, practicará el asiento respectivo, sin necesidad de fundamentar su decisión.

En los restantes resultados, suspensión o denegación, deberá informar a los interesados la falta observada en los documentos. De esta manera, suspenderá la inscripción cuando la falta sea subsanable y rechazará la inscripción cuando la falta sea insubsanable. La doctrina sobre el particular estima que, para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables, y proceder o no a la anotación preventiva, el registrador atenderá tanto al contenido como a la forma, solemnidades de los títulos y a los asientos del registro relacionados con el caso en particular, así

mismo se adoptó el criterio de que era falta subsanable la que afecta la validez del título, pero que no produce necesariamente la nulidad del mismo.

Son faltas insubsanables, las que producen necesariamente la nulidad de los títulos.

3.1.2. **PERSONAL :**

La organización del Registro de la Propiedad según el personal laborante es el siguiente :

Un funcionario, Abogado y Notario activo, denominado **REGISTRADOR**

Un funcionario **SECRETARIO RECEPTOR** por que en el van unidas las calidades de secretario y tesorero.

Varios **OFICIALES OPERADORES** de los cuales sus funciones consisten en llevar a cavo las inscripciones de todos los documentos que ingresan al Registro.

Varios **OFICIALES CERTIFICADORES**, los cuales concretan sus funciones a extender certificaciones que el público solicita.

Un **OFICIAL** que tiene como función la de dar información de que si existe o no disposiciones de última voluntad, donaciones o testamentos.

Varios **EMPLEADOS** que sus funciones consisten en atender al público en el departamento de exhibición de libros que le sean solicitados para su consulta.

Existen otros empleados llamados **ECONOMOS** y sus funciones consisten en velar por la limpieza y buen estado del establecimiento y que los libros se encuentren en sus respectivos lugares.

3.1.3. **REMUNERACION:**

En el Registro existe una tarifa, formulada por el Gobierno para cobrar a los interesados por las operaciones que tienen que realizar. Esos cobros constituyen los honorarios del Registrador, del personal inamovible y de todo el resto de trabajadores que colaboran con el registro. Los ingresos en concepto de pago de los particulares se dividen así : Como lo establece el Título II Capítulo I del Reglamento del Registro de la Propiedad en su

artículo 28 dice : "Del total de los ingresos que obtengan el registro por concepto de honorarios, corresponde el 40 % al registrador en funciones; 40% al operador que efectúe la inscripción y el 20% restante pasará a un fondo común destinado a financiar los gastos de funcionamiento de la institución.

Hernández Castillo (1,987), cita algunos apuntes históricos con respecto a este tema y nos cuenta que cuando fue la caída del presidente Estrada Cabrera, los unionistas principales opositores del régimen veían mal todo lo que existía dentro de la derrumbada administración, innovaron el sistema del registro y pusieron sueldo a sus empleados . Pero esto no dio resultado, se notó descontento, se señaló el error y más que todo fue la gestión de los abogados lo que obligó a volver al viejo sistema de esa casi autonomía del registro en lo vital: la administración de sus fondos. El régimen económico del Registro General de la Propiedad se caracteriza entonces, por la motivación del trabajo a través del sistema de honorarios como forma de retribución a los empleados. Este sistema de honorarios es permeable a refinamiento en el sentido positivo y puede ampliar las metas y objetivos del registro.

Para este rubro de honorarios, se encuentra vigente el Acuerdo Gubernativo número 1061 -88 de fecha 30 de noviembre de 1988, emitido durante el Gobierno del presidente Lic. Vinicio Cerezo Arévalo. Por lo que se encuentra rubricado tanto por él como por el señor Ministro de Gobernación Roberto Adolfo Valle Valdizan, este ARANCEL que es el que a la fecha se encuentra vigente vino a derogar el que se encontraba contenido en el acuerdo gubernativo número 511 -86 de fecha 29 de Julio de 1986. Con respecto al arancel vigente se encuentra contenido en 17 artículos, que determinan los honorarios que causan desde la exhibición de los libros, las certificaciones, anotaciones testamentarias, preventivas, razones puestas al pie de los documentos, inscripciones de documentos, fincas nuevas, prórrogas, modificaciones, gravámenes, en sí todas aquellas operaciones que se realizan en el registro. Y a criterio de la autora, son honorarios que se pueden considerar al alcance de todas las clases sociales, que en un momento determinado necesitan del

registro.

3.1.4. NOTARIOS :

“El Notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad; conservando los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. En su función está comprendida la autenticidad de hechos. “Definición del notario latino aprobada en el primer congreso de la unión internacional del notario latino, celebrando en Buenos Aires República de Argentina, en 1948, citada por Muñoz, Nery Roberto (1992).

3.2. UNIDADES DE ANALISIS :

LIBROS QUE SE LLEVAN :

Todos los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad, deben estar autorizados por el señor Juez de Primera Instancia de lo Civil de la jurisdicción de conformidad con el artículo sexto del Reglamento del Registro de la Propiedad, emitido por acuerdo gubernamental número 359-87 de fecha 18 de mayo de 1987, publicado por el diario de Centro América numero 36 del 4 junio de 1,987, dicho acuerdo contiene el **REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD** el cual fue creado en el Gobierno del Licenciado Vinicio Cerezo Arévalo, y el Lic. Juan José Rodil Peralta en esa época Ministro de Gobernación.

Según el Artículo 4o. del citado reglamento, en el registro se llevarán además de los libros ordenados por el Código Civil los libros de : Prendas, de propiedad horizontal, de inscripción especiales, de vehículos motorizados de inscripciones especiales de naves y aeronaves de minas, de concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento del registro. En su artículo 6o. señala que el Juez de primera instancia del ramo civil del departamento en donde tenga su asiento el registro autorizará los libros rubricando todas las hojas; en el reverso de la primera hoja

que el libro contenga ésta razón será firmada por el Juez y el Registrador con los sellos de ambos.

Los libros que se llevan en el registro y que establece el Código Civil son los siguientes:

a) **Libro de presentación, entrada o entrega de documentos:** se le denomina así, nos refiere Ramírez Villatoro (1,966) quién hace un análisis detenido de cada uno de estos libros, porque en él es donde por orden correlativo se le da a cada documento o título su número de orden, fecha y hora de su ingreso al registro de la propiedad para los efectos de su inscripción en los libros respectivos, en este libro se tiene muy en cuenta los principios de prioridad y de especialidad, el principio de especialidad o de rango determina sus efectos a base del aforismo *Prior In Tempore Potior In Jure*, que establece que el acto registral que primero ingresa en el registro de la propiedad prevalece con preferencia excluyente o superior de rango a cualquier otro acto registrable que, siendo incompatible o perjudicial, no hubiese ingresado aunque fuere de fecha anterior.

Este libro de presentación o entradas está compuesto de cien hojas de dos folios, cada folio de seis secciones verticales, los cuales son impresos según el modelo, a que se hace alusión el reglamento del registro. Este libro de presentación o entregas, permanecerá siempre en la secretaría del registro de la propiedad, para evitar cualquier alteración de la hora de entrada de cualquier documento, ya que es la que marca el principio de prioridad para su inscripción en los libros correspondientes.

El rayado de este libro sirve de la siguiente manera para sus fines :

A. La primera sección, en que se indica la fecha en que se presentó el documento señalándose con ello el mes, día y año.

B. La segunda sección, se utiliza para anotar el número de orden que le corresponde tanto al original como al duplicado o título presentado, número que debe ser correlativo, que principia cada primero del mes hasta el último día hábil de trabajo del mismo mes; formando con cada copia o duplicado que quedan archivados en el registro de los libros denominados tomos de

duplicados.

C. La tercera sección se utiliza para anotar los nombres y apellidos de la persona que presentó el documento a la secretaria del registro, puede ser el mismo notario, un interesado o cualquier interesado.

D. La sección cuarta indica la hora y minutos en que fue presentado el documento sin duda alguna lo más importante de este libro, en observancia al principio de prioridad o sea el primero en tiempo es primero en derecho, lo cual nuestro código civil conforme en su artículo 1141 diciendo que entre dos inscripciones de una misma fecha y relativas a una misma finca tendrá preferencia la anterior en HORA DE ENTREGA DEL TITULO EN EL REGISTRO, y así estima que en los casos relativos a esta materia debe respetarse dicha anotación, estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial.

E. La quinta sección : se refiere al valor de los honorarios que causen los documentos para su inscripción en el registro, teniendo en cuenta para su cobro el arancel contenido en el acuerdo gubernativo de fecha 30 - 11 - 88.

F. La sexta sección en el rayado de este libro se refiere a la fecha de egreso del documento, y esto procede después de hacerse el asiento o; la inscripción en el libro de inscripciones o mayor; el libro de índices, razonado y firmado por el registrador e impreso el sello de la institución o bien cuando después de pasar el libro es rechazado, porque no se cumplió con algún requisito que es subsanable o insubsanable.

Gráficamente el rayado sería el siguiente :

A	B	C	D	E	F
5 / 1 / 94	1	Juan Antonio Pérez Díaz	14 horas	Q.5.00	15 / 1 / 94
6 / 1 / 94	2	Genaro Montes Robles.	14 horas	Q 9.00	24 / 5 / 94
7 / 1 / 94	3	Dora Enriqueta Morales.	8 horas	Q 9.80	29 / 1 / 94

- A. Se anota la fecha de ingreso
- B. Se anota el número de orden
- C. Se anota el nombre de la persona que entregó el documento
- D. Se anota la hora de entrega
- E. Se anotan los honorarios que cause el documento
- F. Se anota la fecha del egreso del documento.

b) Libro de diario o asientos de presentación :

Este libro en la actualidad no se encuentra en uso, es decir que la última inscripción que se hizo del mismo fue el asiento número 14, en el folio número 48 del libro número 299 con fecha 12 de diciembre de 1,985. Los empleados del registro dentro del perfeccionamiento de sus actividades determinaron que su utilización constituía un atraso a la actividad, ya que los datos que proporciona dicho libro se encuentra dentro del libro mayor, por lo que en los documentos que se presentan al registro a partir de esta fecha tienen un sello en el cual consta la fecha y principalmente la hora de su presentación, así como el tomo de libro de documentales en que se archivan las copias respectivas.

Sin embargo en virtud de que el libro que hasta 1,985 se llevaba en el registro, aportaba datos importantísimos es importante tener presente los detalles del mismo que son : El libro denominado diario o de asientos, era el cual, al momento de presentarse cada título o documento, se realizaba un breve asiento de su contenido. Esta breve inscripción es la que se denominaba asiento de presentación, siendo su misión principal la de fijar el tiempo de entrada del título o documento en el registro para los efectos de la prioridad.

Mediante el asiento de presentación se coordinaban los principios de prioridad y de legalidad. Esto hacía necesario que se tomara cuidadosamente el momento en que el título hace su ingreso. Por otra parte el principio de legalidad impide que un título sea inscrito sin previa calificación por parte del registrador; esto con el fin de evitar inscripciones en el registro de títulos que no sean válidos y perfectos; aun cuando siempre se tenga que llevar a cabo la práctica del asiento en el libro diario. Mediante la

práctica del asiento de presentación se da satisfacción a las exigencias de los principios de legalidad y prioridad ya que con el fijo por una parte la fecha de entrada en el registro o sea que se determina exactamente la hora de entrada; y por la otra se concede al registro un plazo para que decida y practique en su caso la inscripción solicitada; con lo que se le permite velar por la legalidad de los títulos.

Los asientos de presentación deberán extenderse en el diario por el orden en que se presenten los títulos, sin dejar ni claros ni huecos entre ellos, se numeran correlativamente en el acto de extenderlos, salvo el espacio para que firme el registrador. Estos asientos expresan necesariamente lo siguiente :

1. Nombres y apellidos del que presente el título.
2. La hora, día, mes y año de su presentación.
3. Número de orden que le corresponda al título o documento según el libro de presentaciones de documentos.
4. La especie del título presentado, su fecha y autoridad o notario que lo autorice.
5. El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir.
6. La naturaleza del bien mueble identificable, o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre, número, folio y libro si lo tuviere.
7. El nombre y el apellido de la persona a cuyo favor se pretende hacer la inscripción o asiento de que se trate, así como el de la persona de cuyo derecho se trate de afectar.
8. La fecha del asiento, de conformidad con el libro de entradas.
9. La firma del registrador en todo caso, antiguamente firmaba dicho asiento además del registrador, un empleado a ruego del presentante.

Después de practicar el asiento de presentación, se hará constar en la cubierta del documento y al final del duplicado del mismo documento, el día y hora de presentación; el número, folio y tomo de diario correspondiente; y la fecha expresándose día, mes y año. Sí en caso un documento no lleva los requisitos

necesarios para su inscripción, se procede a marginar el asiento de presentación correspondiente, indicándose por qué razón se deniega o suspende la inscripción, así como el fundamento de derecho, para que se subsane el vicio o defecto que posea. Esta razón que se margina en el asiento que practica en el libro diario, denegándose o suspendiéndose la operación, es en su contenido el mismo que se transcribe al pie del documento o título original que se desenvuelve al interesado, para que tenga conocimiento de la causa por la cual se denegó o suspendió la operación, y así poder cumplir con el mencionado requisito.

El rayado y los asientos de éste libro gráficamente quedan así :

NOTAS MARGINALES.	ESPACIO PARA ASIENTOS.
NOTA No. 1	Asiento No. 1
Se suspende la operación a que se refiere el documento No. 1 porque no se cumplió con lo preceptuado por el artículo 131 del Código Civil. Quetzaltenango, 15 de Junio de 1,985 Firmas del Registrador y su respectivo sello.	Hoy a las catorce horas con treinta minutos, entregó don Juan López Lima, el documento número del libro de entregas, consiste en testimonio de la escritura autorizada en la ciudad de Quetzaltenango el veinte de mayo de mil novecientos ochenta y cinco, por la Notario Vilma Tatiana de Ochoa, en la que consta: Que don Belarmino Monzón Mérida, por el precio recibido de dos mil quetzales vende a don Juan Antonio Loarca Lima, una fracción de cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados que se desmembran de la finca número 320, folio 45 del libro 50. del Departamento de Sololá. Copia archivada bajo el número 1 del tomo 100 de documentos de este Registro.
	Doy fe. Quetzaltenango, 22 de junio de 1,985.
	Firma del Registrador y sello de la Institución.

C.) LIBRO DE INSCRIPCIONES:

Se le denomina libro de inscripciones, porque en él se hacen constar y se extractan todos aquellos contratos inscribibles que tengan relación con bienes inmuebles o muebles identificables ya inscritos en el registro de la propiedad en éste libro aparece el historial jurídico de cada finca o sea que nos indica el origen, su desenvolvimiento que han aportado así como sus cancelaciones; desmembraciones y su extensión; lo cual se puede constatar a través de sus diferentes inscripciones.

En el Registro son inmatriculadas las fincas por las siguientes causas, según apunta Ramírez Villatoro (1,966).

PRIMERO: Por haberse obtenido el título supletorio de un inmueble que no se encontraba inscrito con anterioridad, de conformidad con la ley específica de la materia.

SEGUNDO: Por desmembraciones que sufra un bien inmueble que se encuentra inscrito con anterioridad, a la que se le denomina FINCA MATRIZ;

TERCERO: Por unificación de dos o más fincas, las que se cancelan totalmente.

Para tener una idea más concreta, es necesario atender los conceptos de Ramírez Villatoro, (1,966) cuando señala que en la antigüedad se dió origen en nuestro país a las FINCAS como se conocen hoy las propiedades, porque el gobierno, por medio de sus jefaturas políticas que eran dependencias del Ministerio de Gobernación, acordaban adjudicar los bienes inmuebles baldíos a los habitantes que en ellos habían construido su casa de habitación o a personas que deseaban trabajarlas, pero con la condición de que no podían enajenarlas hasta no haber transcurrido diez o más años; y el título que se les otorgaba constituía título inscribible.

De esa forma se dió vida al asilo da familias, algo parecido a lo establecido en la actualidad por la ley de transformación agraria, con las limitaciones de no gravar ni vender durante veinticinco años, lo que viene a constituir un asilo de familia.

Este libro de inscripciones está compuesto de trescientos folios, en los cuales se inscriben un número igual de fincas,

a HIPOTECAS, constituyendo ambas unidas el mismo cuerpo, la numeración anterior es para determinar las siguientes anotaciones:

DERECHOS REALES:

1. Cancelaciones.
2. Anotaciones preventivas.
3. Cancelaciones y desmembraciones.

HIPOTECAS

4. Cancelaciones
5. Anotaciones preventivas
6. Cancelaciones.

d) Libro de cuadros estadísticos :

Según el artículo 1220 del Código Civil ordena los libros que deben llevarse en el registro de la propiedad en el numeral 4o., señala el libro de cuadros estadísticos, que en el registro se denomina "Libro de estadística" porque en él se hace constar mensualmente el número de contratos que fueron inscritos en el registro de la propiedad, el monto a que ascendió el capital según los mismos y el número total de inmuebles afectados del concepto anteriormente citado, se puede decir como apunta Ramírez Villatoro, que el control de estos datos se clasifican a cada quince días del mes transcurrido. Se establece el número de contratos de compraventa, donaciones, permutas, constituciones y cancelaciones de hipotecas y prendas; etc. que ingresan al registro. Se trata también de establecer la suma total a que ascendió el capital en circunstancias según el tráfico inmobiliario a que se refieren esos contratos inscritos. Todos los datos que aparecen en este libro de Estadística, son obtenidos de los libros índices de propietarios y poseedores, de acreedores y deudores hipotecarios y prendarios; según el artículo 1231 del Código Civil, "Los registradores enviarán al registro de la capital, durante el mes de enero de cada año, un cuadro estadístico relativo al año anterior, que contendrá, las enajenaciones y su precio, con separación de fincas rústicas y urbanas, los derechos reales impuestos sobre ellas y su valor si constare; las hipotecas, número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados con ellas y las cancelaciones verificadas. "El artículo 1232 del Código Civil expresa : "En el mes de febrero de cada año, el registrador de la capital, enviará al Ministerio de Gobernación un

cuadro con los datos estadísticos que deberá comprender todas las operaciones efectuadas en los registros de la propiedad. Los datos estadísticos se copiarán por dicho registro en el libro respectivo."

e) Libro de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles :

Apunta Ramírez Villatoro (1,966), que la palabra índice quiere decir lista o enumeración breve y por orden de los libros , capítulos o cosas notables, en lo que se refiere a este libro, registralmente hablando diríamos que es aquel en que aparecen en orden de fechas y por apellidos, los nombres de las personas que han adquirido bienes inmuebles, siendo identificables por medio del folio, libro y número correspondiente el valor en que fueron adquiridos o su estimación, si es urbana o rústica. Este libro en el registro de la propiedad tiene por objeto ayudar y facilitar a toda persona que tenga interés en averiguar si determinada persona tiene inscrito algún bien en el registro . Para que la persona interesada no tropiece con dificultades en la búsqueda de los bienes que una persona tiene inscritos, es necesario que de el nombre completo con apellidos y nombres, porque de lo contrario el trabajo será infructuoso. Cada Departamento tiene su respectivo índice con el fin de establecer a que circunscripción departamental corresponde.

Regularmente este libro contiene los siguientes datos:

1. Fecha en que se ha presentado el documento para su inscripción en los libros respectivos.
2. Nombre de los propietarios, acreedores y deudores, incidiendo el orden alfabético en los apellidos.
3. Jurisdicción municipal es decir el nombre del lugar donde se ubica el inmueble.
4. La identificación del bien inmueble inscrito, por medio de número de finca, folio y número del libro correspondiente; datos estos que nos señalan el libro de inscripciones.
5. Valor del contrato, al mismo tiempo que indica si el bien es rústico o urbano.

Según la forma como está organizado el registro.

Otros Libros :

El sistema en que se organiza el registro de la propiedad es sin duda muy especial, se tienen los tomos de documentos un tomo por mes regularmente, aquí numerados debidamente aparecen los duplicados que ingresaron al registro en verdadero orden, existen también tomos de planos en los cuales aparecen planos de las propiedades sujetas a registro en igual orden y dando una facilidad este ordenamiento para su consulta. El archivo del segundo registro es amplio y cabe resaltar de que el sistema en que se lleva es ordenado.

3.3. INSTRUMENTO :

En virtud de que el presente trabajo de investigación es de tipo descriptivo por observación no existe un INSTRUMENTO ESPECIFICO, ya que el trabajo consiste en una observación objetiva, un análisis crítico y real y el poder plasmar las ideas de manera sencilla y veraz.

3.4. PROCEDIMIENTO :

A. ACTOS QUE SE INSCRIBEN :

La enumeración de todos los actos sujetos a registro nos la proporciona nuestra ley sustantiva Civil Vigente en sus artículos 1125 y 1126, donde figuran 14 incisos y como nuestra ley es bastante clara pues establece que los títulos que están sujetos a inscripción son los relativos al dominio así como los que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales; prohibiciones de enajenar, incapacidades o interdicciones y sus decisiones judiciales. El título debe ser un instrumento notarial o judicial y si se refiere a bienes muebles identificables será necesaria la presentación del testimonio de la compraventa del bien y la declaración jurada del propietario de dicho bien de que no tiene inscripción anterior. Otros títulos que también están sujetos a inscripción son los documentos expedidos por los tribunales, tales como el auto que aprueba la titulación supletoria, anotaciones de demanda y embargo; también los títulos de explotación de minas e hidrocarburos y concesiones otorgadas por el Organismo Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas. Pero debemos percatarnos de que la inscripción no da ninguna seguridad

jurídica al acto o contrato nulo otorgado , es decir , no revalida un instrumento si es nulo, desde su concepción, según la ley. El acto o contrato inscribible deviene a la vida jurídica con el otorgamiento del documento respectivo, pero el derecho registral lo reviste de fuerza y poder por medio de la inscripción en sus libros.

B. COMO DEBEN PRESENTARSE AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LOS DOCUMENTOS AUTORIZADOS ANTE NOTARIO.

a. Bienes inmuebles :

En cuanto a este especial detalle debe atenderse definitivamente lo que regulan nuestros ordenamientos legales que al respecto preceptúan que en cuanto a las escrituras de enajenación de bienes inmuebles o derechos reales y gravámenes sobre los mismos, y así puedan ser inscritos en el registro, es necesario que en el testimonio respectivo se inserten :

- Informe de la matrícula fiscal, para establecer el valor en que está declarado el inmueble en la Dirección de Catastro (DICABI) con el objeto de establecer el pago del impuesto que este hecho genera y si se trata de finca urbana la solvencia municipal.

Deberán adherirse al testimonio los timbres fiscales que cubran el valor del impuesto al valor agregado (IVA), siempre que no pasen de Q.3,001.00 ya que como ordena el Decreto 27-92 y su reforma, deberá hacerse en efectivo razonando el testimonio respectivo. En el caso del impuesto hereditario o de donación se acompañarán al testimonio dichos atestados originales o adheriendo timbres, si fuere procedente. Además debe presentarse al registro un duplicado en papel simple claramente legible y que podrá extenderse al carbón; los testimonios deberán ser presentados enumerando cada una de sus hojas selladas y firmadas por el notario y al final del instrumento se indicará el número de hojas de que se compone, personas a quienes se extiende y el lugar y fecha en que se compulse. Debe entonces atenderse a lo que preceptúa en los artículos 69 y 70 del código de notariado y los artículos 1132, 1135, 1336 del Código Civil y lo que al respecto preceptuó el reglamento del registro de la propiedad.

C. PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS:

Después de presentar un documento en la secretaría, es anotado en el libro de entrega de documentos con el número que le corresponde, como preceptúa el reglamento del registro, corresponde al secretario darle ingreso a los documentos para su trámite y agotado el mismo, en su caso, devolverlos a los interesados. Al recibir un documento se marcará en el mismo la hora de su recepción y el número que le corresponda; igual cosa se hará en el duplicado en el que también se anotará el número de tomo y el número de copia. Acto seguido, se hará la inscripción en el libro de entregas, a la persona que presente un documento se le entregará una contraseña en la que se hará constar el número que se le asignó al documento y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de esta contraseña quedará en poder del departamento de contabilidad del Registro. 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 respectivos anotando en el libro de entregas la clave que corresponde a cada operador. Los operadores recibirán los documentos por medio de conocimiento y serán responsables ante el registrador de su custodia de los timbres fiscales y demás atestados que contengan. Los operadores pasarán los documentos al libro de inscripciones el que firmará el registrador cuidando que el documento llene los requisitos de ley. El departamento de contabilidad recibirá los documentos operados, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable, debiéndolos trasladar diariamente al despacho del registrador para su firma. El contador general responderá ante el registrador de la custodia de los timbres y demás atestados que contengan los documentos. Firmados los documentos se trasladarán a la secretaría general para su clasificación y entrega a los interesados, previo pago de los honorarios causados. Los documentos deberán pasar también a la sección de control y estadística a efecto de que tome los datos más importantes para los informes que deben remitirse al Ministerio de Gobernación y a la Dirección General de Estadística. Todo este proceso lleva 6 días contados desde la hora de entrega del documento. Si la escritura o

documento presentado diere lugar a varias inscripciones, el término de 6 días se ampliará a 12 días hábiles, todos estos términos y procedimientos los regulan el artículo 1127 del Código civil de Guatemala.

BIENES MUEBLES

El registro de los bienes muebles identificables fue creado el 1 de julio de 1,964 año en que entró en vigencia el Código Civil Decreto Ley número 106 . Quedando plasmado dicho registro de bienes muebles en el artículo 1125 inciso 14 de dicho código, con lo que se entiende que el registro de los bienes muebles identificables, es de reciente creación.

Para los efectos del registro legalmente son bienes muebles identificables todos aquellos que contengan número de serie, modelo, marca, tipo y cualquier otro dato que facilite su identificación y que los diferencie de los demás de su misma especie y género.

LEGISLACION AL RESPECTO DE LOS BIENES MUEBLES IDENTIFICABLES.

Para la inscripción de un Bien mueble identificable o de derechos sobre éste, el documento correspondiente, además de los requisitos de forma y fondo dispuestos por el Código de Notariado u otras leyes que fueren aplicables deberá contener, según el artículo número 18 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, los siguientes requisitos :

1. Cuando el bien no se encuentre inscrito con anterioridad, declaración jurada del interesado en la que conste tal circunstancia con advertencia del notario respecto del delito de perjurio.
2. Descripción completa del bien que se pretende inscribir.
3. Valor estimado del bien y nombre de la persona de la que se adquirió.
4. Los gravámenes que pesen sobre el bien.

En cuanto a la inscripción del bien mueble identificable corresponde hacerla en el Registro del lugar donde se realizó el

contrato. El segundo registro de la propiedad de Quetzaltenango, tiene a su cargo registrar todos los bienes muebles identificables existentes a excepción de los barcos y aviones en virtud de que para ambos existe un control específico que ejerce Aeronáutica Civil, sobre los mismos y es únicamente el registro central el encargado de hacer dichos asientos. Opera aquí las mismas disposiciones legales que para los bienes inmuebles.

Los bienes muebles identificables se inscriben en el registro de la propiedad en virtud de lo establecido además del Reglamento del Registro, en el artículo 1214 del Código Civil. Con base a tal precepto. El Registro de la Propiedad para la inscripción de dichos bienes, acepta testimonios de los contratos en que conste el derecho sobre los mismos, así como el documento legalizado, el cual es por ejemplo la fotocopia legalizada de la factura de la compra del bien mueble, y su respectivo duplicado. Instrumentos, estos que contienen contratos relativos a la transferencia y gravamen del dominio de muebles.

E. INSCRIPCIONES DE LOS BIENES MUEBLES :

Los testimonios de escrituras públicas razonadas por el Registro, servirán de constancia de propiedad de derechos sobre bienes muebles por lo que es necesario inscribir en el Registro de la Propiedad los muebles identificables según lo preceptúa el artículo 1129 del Código Civil, el Registro de la propiedad para inscribir estas contrataciones de bienes muebles, utiliza dos libros, uno es empleado para inscribir el dominio del bien mueble y el otro para anotar gravámenes.

Los libros especiales para la inscripción de los bienes muebles o de sus operaciones referidas, los cuales son autorizados por el juez de Primera Instancia de lo Civil, quien los firma y sella juntamente con el registrador, estos libros son :

1. Libro especial para vehículos motorizados, que consta de un rayado especial donde se inscriben gravámenes prendarios, dominios y anotaciones preventivas; posee además un rayado especial para cancelaciones.

2. Libro de prendas de vehículos motorizados. Este libro tiene dos columnas especiales que son gravámenes y cancelaciones.

3. Libro especial para naves y aeronaves, este libro se inscriben los buques y aviones.

4. Libro de prendas especiales que es donde se inscriben gravámenes sobre maquinaria o bienes muebles por adquirir, también se inscribe la prenda sobre mercaderías productos elaborados o por elaborar, este libro lleva una columna para detallar el crédito y otra para cancelaciones.

5. Libro de inscripciones especiales : es aquí donde se inscribe toda la maquinaria, equipo, fábricas y maquinarias sueltas, sus folios tienen los correspondientes apartados para inscripciones de dominio, anotaciones preventivas, gravámenes prendarios y cancelaciones.

6. Libro de índice. Es aquí donde se inscriben por orden alfabético los propietarios de los bienes que estos poseen y desean inscribir.

7. Y existe un libro para la concesiones que el Estado otorga para la explotación de los recursos naturales.

F. MEDIOS DE IMPUGNACION:

Para la impugnación de la calificación del registrador existe una alternativa que según la doctrina sería: Recurso gubernativo o administrativo que en nuestra legislación no se encuentra regulado y el recurso judicial.

El recurso judicial que regula nuestro ordenamiento civil en su artículo 1164 es denominado técnicamente "**OCURSO**".

1.8.2. CONCEPTO :

El ocurso es la fiscalización judicial de las resoluciones o actos registrales que tienen su efectividad por medio de la manifestación expresa de la inconformidad del interesado con la calificación registral. Sandoval Hernández. (1,987) lo define como el medio típico de impugnación contra el resultado de una calificación Registral que persigue primordialmente dar certeza, depuración y seguridad a los asientos del Registro de la Propiedad, confirmando, enmendando o renovando la resolución del Registrador. El órgano jurisdiccional ante el que se interpone el ocurso Registral está en libertad de resolver de conformidad con los principios del derecho y dará la razón a quién corresponda sin interesarle en que forma ha procedido el Registrador.

La naturaleza jurídica del Ocurso Registral lo ubica como un real medio de impugnación y lo hace participe de la naturaleza jurídica de la función calificadoras ya que según la doctrina no es más que una incidencia de la misma enmarcada dentro de los actos de jurisdicción voluntaria.

El objeto del ocurso es obtener del órgano jurisdiccional una declaración de voluntad que enmiende o revoque el asiento registral en que se refleja el criterio del Registrador.

La resolución firme de un Ocurso, para los efectos del Registro CAUSA ESTADO, es decir que firme la resolución no cabrá recurso alguno y el Registrador, tendrá que acatar lo ordenado por el Tribunal.

1. **PROCEDIMIENTO :**

Para la iniciación o planteamiento del Ocurso Registral, se deberá efectuar mediante solicitud escrita ante el juez de Primera Instancia de lo Civil del lugar donde tenga su sede el Registro.

Se deberá cumplir con los requisitos señalados por los artículos 61 - 106 y 107 del Código Civil y Mercantil o sean los referentes a toda primera solicitud, y hacer una relación específica de los hechos o motivos que obligan al planteamiento del Ocurso. La persona que lo interpone deberá ser dirigida por un Abogado, pues la asistencia técnica es por lo tanto indispensable para la admisión del Ocurso y la capacidad para interponerlo es la legal.

Las personas jurídicas o los menores incapaces, así como las personas que actúen en representación de otra, recurrirán por medio de sus legítimos representantes, quienes deberán presentar la documentación que acredite la personería en la primera gestión que realice y el juez cuidadoso en este sentido y bastará con tener un interés legítimo como fundamento para interponerlo.

2. **RESOLUCIONES:**

Apunta Sandoval Hernández (1987), que la resolución por medio de la cual admite el ocurso registral presentado a los tribunales de justicia, deberá dictarse dentro de las veinticuatro horas presentado el mismo y su contenido será además de los requisitos necesarios para toda primera solicitud, los especiales que son :

Ordenar que en la vía voluntaria se admita el Ocurso Registral y bien las diligencias de Ocurso dirigidas contra la función calificadora del Registrador de la Propiedad.

Señalar audiencia por el término de tres días al Registrador ocurzado para que se manifieste en relación al Ocurso presentado.

A solicitud de parte, se suspenderá la función calificadora del Registrador en cuanto se refiere al inmueble o mueble que motivó las diligencias del Ocurso en forma precautoria y se comunicará mediante despacho librado al efecto al Registrador.

Se ordenará que al finalizar el trámite de las diligencias del Ocurso Registral, se le corra audiencia al Ministerio Público, para que dictamine al respecto.

AUDIENCIA: Se correrá audiencia al Registrador Ocurzado por el término de tres días, notificándosele la resolución de trámite y se le entregarán copias del ocurso presentado. Pasado éste término sin que se evacúe la audiencia conferida o bien se hiciere extemporáneamente, o si por el contrario, evacuada la audiencia, el Juez resolverá según las circunstancias si le fueren presentados los medios de prueba que tendrá presentados para su oportunidad y en el caso de que el Registrador no haga uso de la audiencia o fue evacuada fuera de tiempo, podrá apersonarse con el fin único de fiscalizar la prueba para impugnar la resolución final si le fuere desfavorable a la institución que representa, pero no se le permitirá que proponga ningún medio de prueba por haber precluído el derecho para hacerlo.

PRUEBA : evacuada la audiencia conferida al registrador ocurzado y si fuere solicitado o el tribunal lo estime procedente, se recibirán los medios de prueba ofrecidos por el término de diez días, señalándose la audiencia respectiva, aceptándose únicamente prueba documental que ataque directamente el fondo de la función calificadora del Registrador que se impugne, podrá practicarse reconocimiento judicial, cuando el juez lo estimare imperativo hacerlo. Toda resolución por la cual se ordena la práctica de alguna diligencia de prueba, se notificará como mínimo con dos días de anticipación a la práctica de la misma.

RESOLUCIÓN FINAL. Transcurridos los diez días que se fijaron para recibir los diferentes medios de prueba, se debe de resolver el Ocurso registral en forma definitiva, declarándolo con o sin lugar y haciendo las demás declaraciones de rigor.

Sandoval Hernández (1,987) comenta que lo más aceptado sería poner fin al asunto, mediante un auto debidamente razonado que en sus consideraciones, incluya todos los puntos sujetos a discusión en el ocurso Registral y después del estudio legal del caso concreto puesto en la esfera de su jurisdicción darlo por concluido y aquel pronunciamiento que hicieron el Juez, ya firme, no lo puede modificar ningún recurso y por su fuerza de coercibilidad obligue tanto al ocursoante como al ocursoado.

En el auto final, además de ordenar al Registrador cumpla con determinado acto registral, se deberá levantar la suspensión decreta en la resolución inicial, si ese fuere el caso y si hubiere oposición del Registrador de no darle cumplimiento a lo resuelto por el tribunal dentro de treinta días hábiles, siguientes de envío el despacho respectivo incurrirá en el delito de desobediencia que será penado de conformidad con el Código Penal, no gozando de antejudio el funcionario, por estimarse en forma infraganti el delito pasado los treinta días antes citados.

3. 5. DISEÑO :

Este estudio es una investigación de tipo descriptiva por observación, en el cual se procedió a determinar la actividad que realizan los Notarios y el Registro de la propiedad para alcanzar los objetivos que la naturaleza de su actividad les exige.

IV. DISCUSION DE RESULTADOS

De acuerdo al estudio bibliográfico como observativo que se ha realizado se ha podido conocer el derecho Registral y definir el Registro de la Propiedad en su plenitud conocer los fines que se propone , sus principios y sus sistemas en que se desarrolla, es importante decir que se ha comprobado que la Institución del Segundo Registro de la Propiedad, como aparece regulada y establecida en nuestro Código Civil, satisface plenamente los fines para los que fue creado, dando seguridad jurídica al tráfico Inmobiliario y certeza ante terceros.

La actividad notarial que es aquella que da la noticia de los actos Registrables se da en virtud de la obligación que la ley señala a los Notarios en su actividad, sin embargo dejando aparte que ésta se realice por mera obligación se ha determinado que la relación entre el Notario y el Registro es continua ya que éste requiere diariamente información, la cual gracias a los sistemas de folio real, los principios de prioridad y legalidad y sobre todo el principios de publicidad, el profesional del Derecho tienen a su alcance imponerse de lo asentado en el Registro de forma personal y/o solicitando por escrito las certificaciones que considere pertinentes.

A lo largo de esta investigación se conoció que fue de interés Gubernamental la reestructuración centralizando el Registro de la propiedad, es decir que se ordenó en Acuerdo Gubernativo número 317 -93 del mes de Julio /93, una Centralización del Registro de la propiedad, reestructurando su sistema de honorarios dando entonces un salario al Registrador y sus colaboradores y quizás lo mas importante que éste el Segundo Registro de la propiedad quedará en dependencia directa del Registro Central de la ciudad Capital. Como en este estudio aparece esto sucedió en situación similar en la caída del Gobierno del Presidente Estrada Cabrera, los Unionistas llevaron a cabo cambios en el Registro de la propiedad tales como el imponer un salario al Registrador y sus colaboradores, este sistema fue derogado en aquella oportunidad porque se demos-

tró que resultaba inoperante por la naturaleza misma de la actividad registral, no es difícil establecer que se dieron en la actualidad estas disposiciones en virtud de que después de los cambios políticos sufridos por el país a raíz de los hechos de mayo de 1,993, resultaba fácil creer que cualquier institución Gubernamental existente era foco de corrupción que sin duda el sistema existente en el Segundo Registro de la Propiedad se prestase para crear aún más la falta de credibilidad en las instituciones del Estado, se dieron pues la inconformidad no solo de parte de los mismos trabajadores del Registro, sino también de los Notarios de la región, esto obligo al Gobierno a que en fecha reciente publicará en el Diario Oficial del 8 de Agosto del presente año, el Acuerdo Gubernativo número 496 -96 de fecha 5-8-94 el cual establece que el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, a funcionado en forma eficiente en todo lo referente a el dominio, gravámenes y afectaciones de los bienes sujetos a Registro, por lo que se confirma la modalidad de su funcionamiento administrativo y financiero, el manejo de sus cuentas, este dicho en otras palabras establece que el SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, si es operante, que si cumple a cabalidad con los fines para los cuales fue creado éste es el sentir de los Notarios y trabajadores que promovieron la autonomía que hoy es conformidad por el Gobierno central al Segundo Registro de la propiedad, sea éste un reconocimiento también a la Región sur occidental y al pueblo de Quetzaltenango por su concurso progresista que propicia la paz y desarrollo del país.

1. CONCLUSIONES :

El segundo Registro de la propiedad de Guatemala, cumple a cabalidad con los fines para los cuales fue creado.

Su sistema Administrativo y financiero es eficiente y permite la rapidez en las actuaciones que los Notarios requieren, es permeable a ser mejorado a utilizar la tecnología moderna, para mejorar su actividad y proteger los datos históricos que el mismo registro guarda.

Una inscripción Registral no da ninguna seguridad jurídica al acto o contrato nulo otorgado, es decir, no revalida un instrumento si este es nulo desde su creación según la ley. El acto o contrato inscribible deviene a la vida jurídica con el otorgamiento del documento respectivo pero el Derecho Registral lo reviste de fuerza y poder por medio de la inscripción en sus libros. Sin embargo la inscripción no garantiza, ni tiene fuerza de verdadero título, ni aumenta el valor del título existente si este adolece de nulidades.

2. RECOMENDACIONES :

El sistema de libros que se lleva en el registro donde se asientan todos los actos o hechos inscribibles, es un sistema que puede ser considerado como obsoleto en virtud de carecer de la tecnología moderna, de un edificio propio, de un sistema que proteja de mejor forma los viejos libros del registro que además de ser parte del registro son joyas excepcionales por la parte de historia que esta inscrita en sus páginas, debe entonces propulsarse por qué la Comisión Nacional de reforma Registral, creada para el mejoramiento y modernización de los servicios que presta el Registro establezca un sistema moderno tecnológicamente hablado que proteja los libros ya existentes del Segundo Registro, en virtud de que el acuerdo 317-94 creó esta comisión y a la fecha se encuentra vigente una tarifa que debe pagarse por los usuarios para el establecimiento de este fin, debe entonces hacerse de manera consciente y prontamente.

BIBLIOGRAFIA

1. MARIN PEREZ, PASCUAL. (Sin fecha) **Introducción al Derecho Registral.** Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado.
2. Díez-Picazo y Gullón. (1985) **Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral.** Tercera edición, Madrid, Edit. Tecnos.
3. CARRALY DE TERESA, LUIS. (1986) **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL** 9a. edición. Mexico. Editorial PORRUA .
4. J. CORROMINAS. (1973) **Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana.** Madrid . Editorial Gredos S.A.
5. RAMIREZ VILLATORO, ESPIRIDION (1966) **Funcionamiento del Registro de la Propiedad de Guatemala.** Tesis de grado. Universidad San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala
6. PELLECCER ARELLANO, GLORIA MARIA. (1975) **Derecho Inmobiliario Registral y el Registro de la Propiedad.** Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. U.R.L. Guatemala
7. ESPINOZA SOLARES, MARIO RENE . (1,991) **Calificación de Documentos Registrales para inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad.** Tesis de grado Universidad RAFAEL LANDIVAR, Guatemala.

8. CABRERA ALVARADO DE OCHOA VILMA T. (1,982)
Generalidades sobre el Derecho Hipotecario. Tesis de grado.
Centro Universitario de Occidente. Universidad San Carlos de
Guatemala. Quetzaltenango, Guatemala.

9. HERNANDEZ CASTILLO, JULIO ALFONZO. (1,987)
Historia del Derecho Notarial de Guatemala. Tesis de
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad
Mariano Gálvez . Guatemala.

10. SANDOVAL HERNANDEZ, OSCAR LEVI (1,987)
El Ocurso Registral en la Legislación Guatemalteca. Facultad
de Ciencias Jurídicas y Sociales. Centro Universitario de Occidente,
Universidad de San Carlos de Guatemala. Quetzaltenango, Gua-
temala.

4