

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO EN LA
LEGISLACIÓN CENTROAMERICANA, MÉXICO, ESPAÑA Y ARGENTINA"

TESIS DE GRADO

MARÍA JOSÉ GIRÓN GONZÁLEZ

CARNET 10949-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JULIO DE 2018
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO EN LA
LEGISLACIÓN CENTROAMERICANA, MÉXICO, ESPAÑA Y ARGENTINA"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR
MARÍA JOSÉ GIRÓN GONZÁLEZ

PREVIO A CONFERÍRSELE
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JULIO DE 2018
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

MGTR. CLAUDIA ANNABELLA ESTRADA VÁSQUEZ DE GONZÁLEZ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

M.A. Claudia Annabella Estrada Vásquez
Abogado y Notario

Guatemala, 11 de mayo 2017.

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, de acuerdo con el nombramiento recaído en mi persona como asesor de tesis del trabajo de tesis titulado **“LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO EN LA LEGISLACIÓN CENTROAMERICANA, MÉXICO, ESPAÑA Y ARGENTINA”** elaborado por la estudiante **María José Girón González** carnet 10949-11 .

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones, dentro de las cuales se modificó el título del trabajo de investigación por el arriba descrito. La alumna, cumplió con presentar las correcciones dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por **María José Girón González** carnet **10949-11** a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar, toda vez que dicho trabajo es apto.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,


Licda. Claudia Annabella Estrada Vásquez, M.A.
Abogada y Notaria

Guatemala, 26 de junio 2017

Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad.

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la **revisión de forma y fondo** del trabajo de tesis titulado "**LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO EN LA LEGISLACIÓN CENTROAMERICANA, MÉXICO, ESPAÑA Y ARGENTINA**" " elaborado por la estudiante **MARÍA JOSÉ GIRÓN GONZÁLEZ** de carné número 10949-11.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones a la estudiante, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida es novedoso y de gran utilidad además que se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **MARÍA JOSÉ GIRÓN GONZÁLEZ**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgtr. Debbie Michelle Smith Alvarado
Catedrático de Dedicación Completa
Código 23276.



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071523-2017

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante MARÍA JOSÉ GIRÓN GONZÁLEZ, Carnet 10949-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07370-2017 de fecha 26 de junio de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO EN LA LEGISLACIÓN CENTROAMERICANA, MÉXICO, ESPAÑA Y ARGENTINA"

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 4 días del mes de julio del año 2018.



LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar

DEDICATORIA

A Dios: Por permitirme concluir con una etapa más en vida, por darme las fuerzas necesarias para terminar mi carrera y por guiarme siempre con su luz y bendecirme siempre.

A Mis Padres: Por su apoyo incondicional a lo largo de toda la vida y en especial a lo largo de estos años de carrera que no ha sido fácil.

A Mis amigos: Por los momentos compartidos en esta última etapa y por su apoyo y amistad incondicional.

A Mis Catedráticos: Por contribuir con mi formación académica, profesional y ética, agradeciendo todas las experiencias y conocimientos compartidos lo cual será fundamental para mi formación personal y profesional. Especialmente a la M.A. Claudia Annabella Estrada Vásquez por su apoyo desde que inicie esta carrera hasta este momento.

**RESPONSABILIDAD: El autor será el
único responsable del contenido y
conclusiones de la tesis.**

Resumen Ejecutivo

Los Registradores Públicos son los funcionarios encargados de la actividad registral dentro de un registro público, el cual es un órgano administrativo en el cual una persona individual o jurídica acude a dicha entidad con el fin de garantizar ciertos derechos que adquiere y los inscribe para tener seguridad jurídica. Es donde el Registrador Público entrara a conocer de las diferentes actividades propias que se realicen dentro de cada registro dependiendo de su naturaleza misma, y cuyo cargo conlleva responsabilidades, obligaciones y prohibiciones que ha de tener presente a realizar su función.

**Los Registradores Públicos y análisis de Derecho comparado en la
legislación Centroamericana, México, España y Argentina**

ÍNDICE

Contenido	No. Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO 1

REGISTRO PÚBLICO

1. Definición de Registro Público.....	1
2. Función registral... ..	4
3. Función calificadora registral... ..	7
4. Naturaleza jurídica del registro... ..	10
4.1 Naturaleza pública, privada o mixta	10
4.2. Naturaleza civil, administrativa procesal	14
5. Constitucionalismo liberal... ..	16
6. Definición de principios registrales.....	17
6.1. Principio de Inscripción	19
6.2 Principio de Seguridad Jurídica... ..	21
6.3. Principio de Rogación.....	23
6.4. Principio de Prioridad	25
6.5. Principio del Tracto Sucesivo	28
6.6. Principio de Presunción de autenticidad legítima de los documentos presentados para su registro.....	30

6.7. Principio de legalidad	30
6.8. Principio de Publicidad.....	33
6.9. Principio de Legitimación	36
7. Clasificación de los registros públicos en Guatemala.....	37
7.1. Constitutivos.....	37
7.2 Declarativos... ..	38

CAPÍTULO 2

EL REGISTRADOR Y LA FUNCIÓN REGISTRAL

2. Definición de Registrador Público	40
2.1. Caracteres del Registrador.....	40
2.1.1. Exclusividad.....	40
2.1.2. Obligatoriedad	41
2.1.3. Motivación.....	41
2.1.4. Globalidad.....	42
2.1.5. Libertad e Independencia.....	42
2.2 Requisitos para ser Registrador	42
2.2.1 Registrador de las personas.....	42
2.2.2 Registrador de la Propiedad	43
2.2.3 Registrador de Información Catastral.....	43
2.2.4 Registrador Mercantil... ..	44
2.2.5 Registrador de Garantías Mobiliarias.....	44
2.2.6 Registrador del Proceso Sucesorio.....	45
2.3. Incompatibilidades para ser Registrador Público.....	46

2.4	Responsabilidades del Registrador Público	46
2.4.1.	Administrativa	46
2.4.2.	Civil	48
2.4.3	Penal.....	51
2.5.	Prohibiciones del Registrador Público	52
2.6.	Fe pública.....	53
2.6.1.	Definición	53
2.7.	Características de la fe obligatoria	54
2.8.	Fe pública registral... ..	54

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS DERECHO COMPARADO

3.1.	Registrador público	55
3.1.1.	Guatemala.....	55
3.1.2.	El Salvador.....	56
3.1.3.	Honduras	56
3.1.4.	Nicaragua	56
3.1.5.	Costa Rica.....	57
3.1.6.	Panamá	57
3.1.7.	México.....	57
3.1.8.	Argentina	57
3.1.9.	España.....	58
3.2.	Requisitos para ser Registrador... ..	58
3.2.1.	Guatemala.....	58

3.2.2. El Salvador.....	58
3.2.3. Honduras.....	59
3.2.4. Nicaragua.....	59
3.2.5. Costa Rica.....	60
3.2.6. Panamá.....	60
3.2.7. México.....	60
3.2.8. Argentina.....	60
3.2.9. España.....	61
3.3. Principios registrales.....	61
3.3.1. Guatemala.....	61
3.3.2. El Salvador.....	63
3.3.3. Honduras.....	64
3.3.4. Nicaragua.....	65
3.3.5. Costa Rica.....	65
3.3.6. Panamá.....	66
3.3.7. México.....	66
3.3.8. Argentina.....	66
3.3.9. España.....	66
3.4. Responsabilidades del Registrador.....	67
3.4.1. Guatemala.....	67
3.4.2. El Salvador.....	67
3.4.3. Honduras.....	67
3.4.4. Nicaragua.....	67

3.4.5. Costa Rica.....	68
3.4.6. Panamá	68
3.4.7. México.....	68
3.4.8. Argentina	69
3.4.9. España.....	69
3.5. Obligaciones del Registrador	69
3.5.1. Guatemala.....	69
3.5.2. El Salvador.....	69
3.5.3. Honduras	69
3.5.4. Nicaragua	70
3.5.5. Costa Rica.....	70
3.5.6. Panamá	70
3.5.7. México.....	70
3.5.8. Argentina	70
3.5.9. España.....	71
3.6. Incompatibilidades del Registrador.....	71
3.6.1. Guatemala.....	71
3.6.2. El Salvador.....	71
3.6.3. Honduras	71
3.6.4. Nicaragua	72
3.6.5. Costa Rica.....	72
3.6.6. Panamá	72
3.6.7. México.....	72

3.6.8. Argentina	72
3.6.9. España.....	72

CAPÍTULO 4

PRESENTACION, ANALISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Presentación, Análisis y Discusión de resultados.....	73
Conclusiones.....	77
Recomendaciones.....	78
Referencias	79
Anexos	82

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación pertenece al manual de Derecho Registral de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, del campus central. Específicamente se enfoca en la figura de los Registradores Públicos pues estos desempeñan un papel importante dentro de las instituciones en que se ejercen, ya que los mismos son los encargados de dar certeza jurídica sobre los actos que tienen conocimiento, es decir en cuanto a emitir un documento en el momento en el que una persona le requiere para poder hacer con dicho documento un trámite posterior y cuya efectividad derivará de esa fe pública registral que tiene el Registrador Público.

Para ello es indispensable que se determine cuáles son los requisitos, incompatibilidades, clases, prohibiciones del Registrador Público. A su vez cuáles son las similitudes y/o diferencias en su regulación en otros países.

Por ende la misma tiene como objetivo general, analizar la figura de los Registradores Públicos, sus requisitos, incompatibilidades, clases, prohibiciones, y otros aspectos en el ámbito nacional e internacional, para así conocer cuáles son las similitudes y/o diferencias en su regulación y como se desempeñan los Registradores Públicos en otros países.

En cuanto a sus objetivos específicos: Desarrollar los aspectos doctrinarios relativos a los Registradores Públicos en Guatemala. Estudiar cuales son las clases, requisitos, incompatibilidades, derechos, deberes y otros aspectos. Analizar cuál es la función calificadora y los principios registrales y por último realizar un estudio de Derecho comparado entre Guatemala y otros países.

Por eso a lo largo de este trabajo se hará uso de un cuadro de cotejo el cual servirá para comparar información entre Guatemala con otros países de Centroamérica, México, Argentina, España. Ya que algunos de estos países antes mencionados si tienen una legislación propia y centrada específicamente en que debe o quien puede optar al cargo de Registrador Público.

En el transcurso del desarrollo de esta tesis se tuvo como limitante que con respecto al Registrador Público en Guatemala hay muy poca información sobre lo que lleva implícito ser Registrador, y por lo mismo no existe en forma abundante información bibliográfica para investigar sobre este tema.

Con la implementación del instrumento de análisis antes mencionado se logró consolidar esa poca información que tiene Guatemala y los otros países de Centroamérica, México, España y Argentina. Y unificarlo en un solo cuadro para tener una idea general de lo que implica o conlleva ser Registrador Público a nivel nacional o internacional.

Por lo antes expuesto esta investigación tiene como objeto servir como material de apoyo y consulta para los estudiantes de Derecho, Juristas u cualquier otra persona interesada sobre los Registradores Públicos en general, sin adentrarse en ninguno en específico, y un análisis de Derecho comparado entre Guatemala y demás países de Centroamérica, México, España y Argentina.

Por lo que en el capítulo uno del presente trabajo de investigación se encuentra plasmado todo lo referente al Registro Público, en la que se encuentra su definición, función registral, naturaleza jurídica del Registro, principios registrales, así como una clasificación doctrinal de los Registros Públicos en Guatemala.

El segundo capítulo abarca lo que es la figura del Registrador Público y la función registral. En este apartado se encuentra cuáles son los caracteres que debe tener la persona que ostente el cargo de Registrador, requisitos, incompatibilidades con dicho cargo, responsabilidades y prohibiciones que hacen que el Registrador Público tenga ciertas limitaciones para ejercer sus funciones.

Finalmente en el último capítulo se encuentra un análisis de Derecho comparado, en el que se toma como punto de comparación, los indicadores antes expuestos, para realizar una confrontación entre la legislación guatemalteca, los demás países de Centroamérica, España y Argentina.

CAPÍTULO 1

EL REGISTRO PÚBLICO

1. Definición de Registro Público

Según Pelayo el Registro Público es la “institución jurídica que permite obtener publicidad y seguridad jurídica general (certeza de las normas).”¹

Por otro lado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, lo define como “una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.”²

Indica Luis Arturo Aguilar Basurto que el Registro Público es “la institución que tiene por objeto dar publicidad, dotada de fe pública, de los actos por virtud de los cuales se crean, modifican, transmiten o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles, con el propósito de otorgarles seguridad y certeza jurídica.”³

Por ello Calvay Odar, Mayobanex W, establece que “Los Registros Públicos son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer la titularidad a través de la publicidad registral del bien registrado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien.”⁴

¹ Pelayo Olmedo, José Daniel. Las comunidades ideológicas y religiosas, la personalidad jurídica y la actividad registral. España: Ministerio de Justicia de España, 2007. P. 194

² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Tercera edición, México, editorial Porrúa, 1992, P. 61

³ Aguilar Basurto, Luis Arturo. Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público. Distrito Federal, MX: Editorial Miguel Ángel Porrúa, 2008, p. 193

⁴ Calvay, O. M. W. (2012). La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral. ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado? Revista de Investigación Jurídica. IUS. 02(4), 2012. Perú: Red Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. P. 4

Según el Poder Ejecutivo del Gobierno de México define al registro público como una “institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, conforme a la Ley o en razón de la voluntad de las partes así lo requieran para surtir efectos ante terceros, así como realizar los demás actos que por sus funciones le correspondan.”⁵

Determina Carlos Machado Shiaffino que al Registro es una “Institución donde se deja constancia, en los libros respectivos, de los actos jurídicos relativos a las personas o a las cosas.”⁶

Los seis autores mencionados anteriormente coinciden que el Registro Público es una institución que se encuentra a cargo o depende del Estado y que tiene como objeto desempeñar funciones administrativas, y que a su vez prestan a los usuarios del mismo un servicio público, por ello los actos que emanan de dicha entidad están dotados de publicidad.

El fin de los Registros públicos es que haya una organización administrativa donde los actos jurídicos que se autorizados en la misma, tengan fe pública, lo cual hace posible que sea erga omnes, es decir que sea oponible frente a terceros y que tenga seguridad y certeza jurídica.

Tal y como establece el Gobierno Panameño, ya que este define como “Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con las leyes correspondientes, con la finalidad de dar seguridad al dominio, a través de su publicidad.”⁷

Por otro lado Cornejo lo define como aquel “Órgano administrativo a través del cual se obtiene publicidad jurídica”⁸

⁵Registro Público

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUERETARO/Reglamentos/QROREG07.pdf>, Fecha de consulta 30.1.2016

⁶ Machado Shiaffino, Diccionario jurídico polilingüe , Editorial La Rocca, Buenos Aires, 1996, P. 305

⁷ <http://www.registro-publico.gob.pa/component/glossary/Glosario-Registral-1/page,6/>, Fecha de consulta 22.3.2016

⁸ Cornejo, Américo Atilio, Derecho Registral, Buenos Aires-Argentina, Editorial Astreal, 1994, P. 6.

Tanto el Gobierno Panameño como Cornejo coinciden en que el Registro Público es un órgano administrativo que se encuentra debidamente organizado, donde los actos que se llevan a cabo dentro ese órgano, garanticen la seguridad jurídica a las personas que acudan a ellos, con el fin de obtener y hacer cumplir la misma por medio de la publicidad jurídica.

Según Guillermo Cabanellas lo define como “oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”.⁹

Este último autor no da una definición completa solo menciona que el Registro Público es una oficina donde se registran ciertos actos de los particulares o autoridades.

Ahora bien partiendo de los elementos de estas definiciones anteriores, se puede tener un concepto más amplio de lo que es el Registro Público, haciendo una combinación de lo que establece cada autor.

Por ello se puede concluir que el Registro Público es una Institución administrativa, con carácter público y que emana del estado, para poder inscribir todos los actos jurídicos que sean presentados ante el mismo, con el fin de que los actos autorizados tengan fe pública, seguridad y certeza jurídica y que además sea oponible frente a terceros.

Cabe resaltar que hay diversos Registros públicos, por ello los actos jurídicos que se lleven a cabo dependerán de su objeto a inscribir, porque como se sabe en Guatemala por ejemplo existe el Registro General Mercantil, Registro de la Propiedad, entre otros.

Pero para que esos actos a inscribir surtan seguridad jurídica es necesario que se haga una validación previa para ver si cuenta con los requisitos necesarios, esto es a lo que se refiere como la función calificadora registral, la cual es realizada por el Registrador de cada Registro, del cual se ahondara más sobre este tema más adelante.

⁹ Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Registro, Editorial Heliasta, Duodécima edición, Argentina, 1997, P. 346

2. Función registral:

Según Calvay Odar, Mayobanex W, establece que la función registral “se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva a cabo el Registrador, con carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no eficaz para producir el asiento que les interesa, esto es, examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla.”¹⁰

Este autor establece que la función registral es una función jurídica ya que es en el Registrador en el que recae la facultad de inscribir los actos jurídicos, haciendo previamente un estudio, para verificar si dichos títulos a inscribir reúne los requisitos de fondo y forma que la ley exige para poder asentarlos posteriormente.

Para José Pere Raluy la función registral pertenece a “la función administrativa, ya que dentro de ella se constituye una categoría especial, conjuntamente con todo un amplio sector de actividades encomendadas, ya a órganos jurisdiccionales y a órganos administrativos, y cuya nota en común, en cuanto al objeto sobre que recae, es a lo de referirse a lo que pudiera llamarse la administración pública.”¹¹

Por lo que Leonor Rams Ramos establece, que la función registral “es una auténtica función administrativa, puesto que se trata de la realización concreta por el Estado de una finalidad pública, cual es la publicidad, el cual fue asumida por éste último ante la convicción de que era necesario asegurar el tráfico jurídico de la propiedad inmobiliaria, a través de medios más idóneos para su realización, por medio de la función administrativa.”¹²

Tanto Leonor Ramos como José Pare Raluy coinciden en que la función registral es una función administrativa y no una función jurídica como establece Calvay Odar, ya que establecen que dicha función es llevada a cabo por órganos jurisdiccionales y órganos administrativos, por lo cual hay una

¹⁰ Calvay Odar, Mayobanex W. *Op. Cit.* P 5.

¹¹ Pere Raluy, José, *Derecho del Registro Civil*, tomo I, Madrid, P. 45

¹² Rams Ramos, Leonor, *Derecho Administrativo, El Derecho de accesos a Archivos y Registros Administrativos*, Editorial Reus, Madrid-España, 2008, P. 317.

intervención del Estado pues tiene una finalidad pública, que a su vez se debe de regir por el principio de publicidad, del cual se hablará más adelante.

A su vez Fazio de Bello, Mata E. Establece que la función registral es “un análisis previo de los documentos inscribibles, para ver si cumplimentan los recaudos.”¹³

Por eso mismo Vicente Guilarte Gutiérrez y Nuria Raga Sastre, instauran que la función registral “va a determinar una consideración depresiva o elevada de la actual funcionalidad de la inscripción.”¹⁴

Según Centro de Publicaciones Ministerio de Justicia de España, se refiere a la función registral como “la calificación de los títulos inscribibles y posteriormente las operaciones mecánicas relativas a la práctica de los diversos asientos.”¹⁵

Estos tres autores son de la idea que la función registral es un análisis, estudio previo que se ha de hacer para verificar si los actos presentados reúnen todos los requisitos necesarios para que puedan ser objeto de inscripción

Indica Jorge Fernando Ruíz en su diccionario jurídico mexicano, lo define como “dar certeza, autenticidad y seguridad jurídica a hechos, actos y situaciones relacionadas con personas o bienes, mediante la sistematización de inscripciones, anotaciones, catálogos e inventarios, que le permita proporcionar información veraz al público.”¹⁶

Este autor más que todo hace una referencia a los efectos que produce la función registral, ya que menciona que da certeza, autenticidad y seguridad jurídica a los hechos y actos que se relacionan con la persona o un bien, mediante la inscripción.

Para Andrés Nieto Salinas, “la función registral es pública y de libre acceso, y además posee un régimen especial que establece relaciones privadas entre el

¹³ Fazio de Bello, Marta E. Actos Jurídicos y documentos inscribibles, Argentina, Ediciones la Roca, 1998, P. 112

¹⁴ Guilarte Gutiérrez, Vicente, Nuria Raga Sastre, El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y prácticas, Editorial Lex Nova, España, 2010, P. 68

¹⁵ Centro de Publicaciones Ministerio de Justicia, Registro Civil, editorial Ministerio de Justicia e Interior, Volumen 15, Madrid-España, 1995, P. 17.

¹⁶ Ruíz, Jorge Fernando, Diccionario Jurídico, Función registral, <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=1881>, Fecha de consulta 31.1.2016

registrador y el usuario, ya que el Registrador califica el documento para darle validez acto inscribible.¹⁷

Este autor no da una definición clara y concreta solo establece que la función registral es pública y que trata las relaciones privadas del usuario con el Registrador y que califica el documento, sin embargo no es una definición completa para que pueda ser objeto de análisis.

Una vez analizado los conceptos anteriores y reuniendo cada elemento que señala cada autor anteriormente expuesto, se considera necesario que se pueda definir clara y completa, en sí, qué es la función registral.

Por ello partiendo de lo anterior se puede determinar que la función registral es una función administrativa, la cual es realizada por un órgano administrativo, con carácter público, por medio del cual se busca que se haga un análisis previo de los actos o hechos jurídicos que se relacionen con las personas, es decir usuarios o bienes de los mismos, con el fin de verificar que los actos que se inscriban estén de conformidad con los requisitos formales y de fondo que se requieren, para que puedan tener autenticidad, seguridad y certeza jurídica.

¹⁷ Nieto Salinas, Andrés, Administración de Empresas, Volumen I, Editorial MAD, España, 2004, P. 74

3. Función Calificadora Registral

Para Leonardo Pérez Gallardo, define que la función calificadora registral como “la atribución que tiene el registrador de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite a los efectos de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al Registro.”¹⁸

Por eso mismo Eduardo Caicedo Escobar establece que la función calificadora registral estará a cargo del Registrador, el cual “calificará bajo su estricta responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del registro.”¹⁹

Según Carlos Rogel Vide, establece que “el encargado del Registro competente calificará los hechos cuya inscripción se solicite por lo que resulte de las declaraciones y documentos presentados o del mismo Registro, apreciando la capacidad e identidad del declarante, la competencia y clases de procedimiento seguido y las formalidades extrínsecas de los documentos presentados.”²⁰

Tanto Gallardo como Escobar, así como Rogel Vide, coinciden que la función calificadora registral está a cargo del Registrador, el cual está facultado para calificar o examinar todo documento en cuya virtud se solicite su inscripción, para verificar si reúne los elementos necesarios para que ingrese al Registro y sea válido posteriormente.

Según Calvay Odar, Mayobanex W, establece que la función calificadora registral es “se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no eficaz para producir el asiento que les interesa, esto es,

¹⁸ Pérez Gallardo, Leonardo B. “Estudios de Derecho Notarial Iberoamericano”, Guatemala. Infoconsult editores. 2013. P. 105

¹⁹ Caicedo Escobar, Eduardo, Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad jurídica, Bogotá-Colombia, Editorial Temis, 1997, P. 110

²⁰ Vide, Rogel Carlos, Derecho de la Persona, editorial J.M. Bosch , P 29

examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla.”²¹

Este autor difiere de los tres autores mencionados anteriormente pues expone que la función calificadora registral es una función jurídica y no una función administrativa ya que es determinativa de la inscripción, y verifica si el título que se presenta reúne los requisitos de fondo y forma.

Cabe resaltar que en esta definición no establece quien es el ente o sujeto encargado de realizar dicha calificación registral, solo estipula que se ha de realizar para poder inscribir cualquier acto al Registro.

Según Claudia Lavinia Figueroa “consiste en determinar si un acto o contrato presentado a un registro público, reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que solo tenga acceso y por tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos.”²²

Esta autora coincide con la idea de Calvary Odar, ya que tiene los mismos elementos en cuanto, a que establece que se ha de determinar si un acto o contrato que se presenta al Registro Público, reúne los requisitos necesarios que establece la ley, para que pueda ser válido, sin embargo menciona un elemento que es necesario resaltar que es el principio erga omnes, es decir que sea eficaz frente a terceros, para que sean válidos únicamente los documentos que se encuentren perfectamente de acuerdo a los requisitos que se exige para su inscripción.

Por eso mismo Cornejo establece que “Todo documento es susceptible de calificación, además el Registrador está facultado para calificar los documentos de origen judicial, ya que el registrador es autónomo en el ejercicio de sus funciones.”²³

²¹ Calvary Odar, Mayobanex W. *Op. Cit.* P 5.

²² Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Derecho Registral*, Guatemala, Editorial MR Libros, 2010, P. 73

²³ Cornejo, Américo Atilio, *Op. Cit.* Pg. 215

Este autor solo menciona que todo documento ha de ser calificado por el Registrador y que goza de autonomía plena, sin embargo esta definición es muy sobrio.

Por tanto Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice que la función calificadora registral es “que todo documento que ingresa al Registro Público de comercio, dentro de sus procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador tanto en sus elementos intrínsecos como extrínsecos para saber si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia establecen los ordenamientos jurídicos.”²⁴

Esta definición también coincide con Calvary y Figueroa en cuanto que también menciona que la calificación del acto o documento ha de ir de acuerdo a los elementos de fondo y forma que la ley solicita para que pueda ser inscribible el mismo, sin embargo no menciona quien es el encargado de realizar esta acción.

Según Alberto Manuel Adán García establece que la el fundamento de la calificación registral reside en “los efectos añadidos que el asiento registral produce para el acto administrativo. Además a través de los asientos registrales, los documentos administrativos adquieren eficacia erga omnes, que por sí mismo no pueden tener sin la publicidad registral.”²⁵

Este autor hace referencia a que en si los efectos de la calificación será susceptible únicamente cuando estos ya se encuentren debidamente inscritos, y solo mediante ese suceso producirá eficacia jurídica contra terceros y que no se puede llegar a ella sin el principio de publicidad registral.

Por lo que se puede concluir que la función calificadora registral, es una potestad administrativa que debe realizarla el Registrador propio de cada Registro sobre los documentos, actos o hechos jurídicos que se presenten a la misma, con el objeto de que reúna todos los requisitos o lineamientos que el propio registro exige o la normativa legal.

²⁴ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, *Op. Cit.* P. 197

²⁵ Adán García, Alberto Manuel, De la Iglesia Monje, María Isabel, De la Rúa Navarro, Alicia y otros, *Curso Aula Civil, Los contratos: Aspectos Civiles y Registrales*, segunda edición, editorial Centro de Estudios, 2007, P. 518

Con el ánimo de garantizarle a los usuarios sus derechos y así contar con la seguridad jurídica que se busca frente a terceros que quieran pretender vulnerar ese derecho adquirido por el usuario.

4. Naturaleza Jurídica del registro

4.1 Naturaleza pública, privada o Mixta:

Según Claudia Lavinia Figueroa, establece que “el sistema registral se lleve a base de Registros Privados, a los cuales se acceda por un sistema de pago de “ficha”; se complementa este sistema por ser de números clausus y en relación al número de la población.

Existen otros registros de naturaleza mixta, en los cuales se cumple una función pública, pero se presta un servicio de manera privada.”²⁶

Se observa que esta autora establece que la naturaleza del registro, puede ser público, privada o mixta, ya que puede ser público pues presta un servicio público a los usuarios, privado ya que mantiene una vinculación con los usuarios que asisten al mismo y puede ser mixta ya que puede que preste un servicio de manera privada pero cumple una función pública.

Para Nieves Buisán García, José Arturo Fernández García y otros, quienes citan a Vizcaíno Calderón establece que “se ha de entender como públicos a aquellas entidades que tienen funciones genuinamente públicas, algunas con reconocimiento constitucional.”²⁷

Este autor solo hace referencia a que la naturaleza del registro es pública ya que desempeña funciones de carácter público, y las cuales pueden estar reconocidas en la Constitución o también en su ley orgánica.

²⁶ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.cit.* P. 4, 5

²⁷ Buisán García, Nieves, José Arturo Fernández García y otros, *La ley de protección de datos. Análisis de su jurisprudencia*, Editorial Lex Nova, España, 2008, pág. 406

Determina Manuela Mora Ruíz, que la naturaleza jurídica de los Registros “pública o privada queda a disposición del Estado.”²⁸

También expone que “las funciones que deben desempeñar esos organismos es patente la tensión entre lo público y privado, así también es importante ver si el registro tiene carácter público, así como el procedimiento de inscripción, denegación, cancelación o suspensión.”²⁹

Este autor no ahonda mucho en cuanto establecer con claridad la naturaleza del registro, únicamente hace referencia a que puede ser público o privado y que eso quedara de conformidad a lo que disponga el Estado mismo.

Por otro lado Enrique Urdaneta Fontiveros, considera que la naturaleza del registro “es de carácter privado, en efecto, a través de la inscripción se logra la publicidad de los derechos, es decir, el procedimiento registral trata de proteger los derechos de las personas, aunque se logre por medio de una institución pública.”³⁰

De acuerdo con este autor deja en claro que la naturaleza del Registro es de carácter privado, ya que los usuarios al asistir a dicho órgano administrativo, se procede a la inscripción siempre y cuando llene los requisitos de fondo y forma que establezca el propio registro (calificación registral) y se logra únicamente a través del cumplimiento del procedimiento registral a seguir, para proteger los derechos de las personas que acuden a dicha entidad,

Así mismo José Luis Meilán Gil, menciona que “la función del Estado se encuentra manifestada en los registros, por lo que va implícita la función pública y se encuentra incardinada en órganos de administración pública, y se desarrolla por funcionarios públicos o por profesionales

²⁸ Mora Ruíz, Manuela, La gestión ambiental compartida: función pública y mercado, Editorial Lex Nova, España, 2007, P. 227

²⁹ *Loc.cit.*

³⁰ Urdaneta Fontiveros, Enrique, Estudios de Derecho Inmobiliario-registral, Editorial Universidad Caracas Andrés Bello, Caracas-Venezuela, 2006, P.98

habilitados por la Administración para ejercerla, y como es una actividad del Estado se considera como servicio público.”³¹

También hace referencia a que los registradores públicos “operan en el ámbito del tráfico jurídico privado o en el “ámbito o giro” en las Administraciones públicas, en relación con su actuación y especialmente en su relación con los ciudadanos, en este caso regidos enteramente por el derecho administrativo.”³²

Este autor se enfoca más en dejar claro que la naturaleza del registro es pública de conformidad que la función del Estado se encuentra manifestado o proyectada en lo que son los Registros y que en ella se encuentra inmersa la función pública que va ser ejecutada por los registradores del mismo, y menciona que el registro se desenvuelve sus funciones para los ciudadanos que acudan a él.

Indica Vicente Guillarte Gutiérrez y Nuria Raga Sastre, establecen que “no hay duda que el Registrador es un funcionario público, que ejercitan funciones públicas y que no perciben su remuneración con cargo a los presupuestos del Estado sino directamente de los particulares.”³³

Ellos no establecen que naturaleza posee el registro, sin embargo por el simple hecho de hablar de que el Registrador es funcionario público y que presta un servicio, es notorio que su naturaleza es pública en virtud de los elementos mencionados con anterioridad.

Según Rafael Gil Cremades, establece que los “Registradores deben de informar el ejercicio de sus funciones públicas de creadores de documentos públicos y de realizadores del Derecho mediante el control de legalidad de las transacciones privadas, constituyendo esta interdicción de actividades privadas una cautela adecuada frente al

³¹ Meilán Gil, José Luis, Administración pública y función registral, Disponible en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/aida/cont/8/art/art7.pdf>, Fecha de consulta 28.3.2016

³² *Loc.cit.*

³³ Guillarte Gutiérrez, Vicente, Nuria Raga Sastre, El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y prácticas, editorial Lex Nova, España, 2010, Pg. 223.

peligro que para la efectividad de dichos principios institucionales pueden representar relaciones especiales de clientela.”³⁴

Este autor también coincide con la idea de Nuria Raga y Vicente Gutiérrez pues al igual que la definición anterior no establece cual es la naturaleza del registro, pero por tener los elementos de que el registrador a través de su función pública es creador de documentos públicos, es importante dejar en claro que el registrador no crea los documentos como tal, sino más que todo es para verificar si dicho acto puede ser susceptible de inscripción y ejercer posteriormente la seguridad jurídica que se pretende al realizar dicha acción.

Según el consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados establece que hay ciertos tipos de registro como el de entidades urbanísticas que es de “naturaleza mixta pues la norma le confiere dicha calidad, pero también es privada ya que busca la libertad de los acuerdos entre sus componentes, atendiendo a la regulación urbanística y otra pública para determinar actuaciones investidas de carácter público.”³⁵

Este autor también se enfoca a que la naturaleza del registro es mixta ya que tiene su parte pública en cuantos a las funciones que se desempeñan dentro de dicho órgano, sin embargo también se enfoca en que tiene una parte privada.

En base a todas las definiciones anteriores se determina que no hay un mismo criterio para establecer con claridad cuál es la naturaleza jurídica del registro, ya que se observa que cada autor tiene su propio convencimiento y unos diferirán de otros pues, como se hizo mención antes puede ser que la naturaleza jurídica de un registro sea pública, privada o mixta, pero dependerá del enfoque que se le al órgano encargado de desempeñar todo lo concerniente al registro.

³⁴ Gil Cremades, Rafael, La Imparcialidad en la función pública, Editorial Reus, Madrid-España, 2008, P. 62

³⁵ El consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, Derecho urbanístico de la Comunidad Valenciana, Editorial La Ley, Madrid-España, 2006, P. 972.

4.2. Naturaleza civil, administrativa procesal

La autora Claudia Lavinia Figueroa, establece que “la de naturaleza civil se refiere a los registros públicos como matrimonio, divorcio, etc. en cuanto al carácter administrativo sujetos a la funcionalidad administrativa, así como el uso de recursos administrativos”³⁶

En cuanto a la naturaleza civil esta autora no deja en claro porque tiene dicha naturaleza, solo menciona que existen dichos registros y que se encargan de realizar ciertos actos.

También hace referencia a que puede ser que tenga naturaleza administrativa procesal, haciendo énfasis a los recursos que se pueden interponer ante el funcionamiento administrativo del registro.

Según Enrique Urdaneta Fontiveros, considera que la naturaleza del registro es “de naturaleza jurisdiccional; pero también hay quienes estiman que constituye un procedimiento administrativo.”³⁷

También hacer referencia a que “determinar la naturaleza jurídica de este procedimiento equivale a examinar la naturaleza de la función que el Registrador realiza a través del mismo, lo que traducirá a un análisis sobre la naturaleza de la función calificadora.”³⁸

Este autor solo menciona que constituye un procedimiento administrativo, por lo tanto la naturaleza del registro es administrativa, y se lleva a cabo por la verificación de la función del registrador, ya que tendrá que hacer un análisis sobre lo que tenga a su cargo.

Por eso mismo Santiago Catalán Rubio, dice que la naturaleza jurídica del registro es “administrativa, general, en cuanto abarca todo el territorio nacional y que proporciona publicidad material y formal.”³⁹

³⁶ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op. Cit* .pág. 6

³⁷ Urdaneta Fontiveros, Enrique, *Op.cit*. P.97

³⁸ *Loc.cit*.

³⁹ Catalán Rubio, Santiago, *El derecho a la personalidad jurídica de las entidades religiosas*, Editorial Alderabán, Cuenca- España, 2004, P. 91

Este autor menciona que la naturaleza del registro es administrativa por el hecho de ser un servicio público enfocado a toda la población y que proporciona publicidad material y formal a los actos, hechos jurídicos que se presenten en ese órgano.

Para Carlos Amado el registro tiene naturaleza civil, si realiza “depuración, documentación, archivo, custodia, corrección, actualización y certificación de los actos y hechos vitales y sus características. Su labor está vinculada a la persona y la familia, proporcionando una versión oficial y permanente sobre nacimientos, matrimonios, defunciones, emancipaciones, filiaciones, legitimaciones, reconocimientos, adopciones y toda otra figura que cada legislación nacional haya aprobado”⁴⁰

Este autor es de la misma idea que la autora Lavinia Figueroa pues establece que será de naturaleza jurídica civil por lo actos o documentos que tenga a su cargo el registro a ejecutar.

Según el Tribunal colegiado de circuitos establece que la naturaleza del registro es de “Registro es eminentemente administrativa”.

Este autor solo menciona que tiene carácter administrativo, por lo que se puede determinar que por el procedimiento que se lleva a cabo dentro del mismo, en cuanto a recursos planteados, tiene característica de naturaleza jurídica procesal.

⁴⁰Carlos Amado, Disponible en http://www.iidh.ed.cr/comunidades/redelectoral/docs/red_diccionario/registro%20civil.htm, Fecha de consulta 28. 3. 2016

5. Constitucionalismo Liberal

Se puede establecer que a partir del surgimiento del constitucionalismo liberal surgen los demás registros, sin embargo históricamente el Registro Civil es el primero que se le conoce como una institución que se origina de la antigüedad, ya que tiene su origen en los registros parroquiales, como el surgimiento o necesidad de llevar cuenta del nacimiento de las personas a través de la fecha de nacimiento y su nombre. Rojina Villegas dice “Su origen es eclesiástico, manifestándose a través de los registros parroquiales hasta que surge la idea de independizar los actos del estado civil de las creencias religiosas.... Este principio de secularización no es sino la consecuencia de una manifestación más general: la ruptura entre la Iglesia y el Estado”⁴¹. Esta división entre Iglesia y Estado hizo necesario que el Estado organizara el Registro Civil delimitándole sus funciones y competencias a través de la ley.

Este dato marca un precedente para que surgiera más adelante el constitucionalismo liberal, ya que de ese antecedente histórico, hace que posteriormente haya una evolución en la forma de como desempeñara la función el Estado, esto por medio de los registros, pues como se mencionó con anterioridad, la Iglesia Católica fue la primera en llevar un registro de los nacimientos, etc. sin embargo esa función se le desliga posteriormente con el surgimiento del constitucionalismo liberal.

Por ello Mario Roderico, define al constitucionalismo liberal como “Un movimiento que buscaba que los Estados estuvieran regidos por una Constitución, en la que se plasmara: La separación de poderes, La soberanía nacional y La consagración de derechos y libertades individuales.”⁴²

Por eso mismo el manejo de los Registros Públicos pasa a manos posteriormente del Estado, para que hubiera un mejor control y además que no solo se podía registrar los nacimientos, sino cualquier tipo de derecho que la persona creyera pertinente, asegurar por medio del registro.

⁴¹ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de derecho civil. Ed. Porrúa S. A., México, D.F. 1989, P 181

⁴² Chacón Corado, Mario Roderico, Neoconstitucionalismo, constitucionalismo liberal, <http://www.cc.gob.gt/ijc/DocumentosIJC/Sep2012/Neoconstitucionalismo.pdf>, Fecha de consulta el 5.03.2015

6. Definición de Principios registrales

Para Luis Carral y de Teresa, “los principios registrales son el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales, sobre el Registro público.”⁴³

Los Principios Registrales, son “las reglas más generales que ordenan el funcionamiento del registro.”⁴⁴

Según Diccionario Jurídico Mexicano, “Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público.”⁴⁵

Estas dos autores coinciden en que los principios registrales son los que se desarrollan dentro del Registro Público y que se van interrelacionando entre sí para que pueda orientar la función registral dentro del mismo.

Según el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos “son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.”⁴⁶

El tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, citado por Amália Tirado Vargas, expone que: “Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros, de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una

⁴³ Carral Luis, y De Teresa, *Op.Cit.* P. 241.

⁴⁴ *Loc.cit.*

⁴⁵ Disponible en: <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=1548> Fecha de Consulta 8.4.2016

⁴⁶ el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Disponible en: <http://isryc.morelos.gob.mx/glosario/principios-registrales>, Fecha de consulta 8.4.2016

técnica y elaboración del estudio del Registro Público: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.”⁴⁷

Estos dos autores coinciden con la misma línea de idea de los anteriores, pues indican que los principios registrales son aquellos preceptos legales que sirven de orientación para el correcto funcionamiento del registro.

Por eso Carmen de Grado Sanz, establece que “los principios se definen como las notas, caracteres, o rasgos que tiene o debe tener un sistema registral.”⁴⁸

Registro Público de Panamá, establecen que “son las líneas directrices y serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.”⁴⁹

Tanto Sanz como el Registro Público de Panamá solo establecen que los principios registrales son aquellas directrices, rasgos que se ha de seguir para el ordenamiento jurídico registral.

Por ende se determina que los principios registrales son aquellos lineamiento, parámetros, normas o reglas que ha de seguir los registradores públicos en el funcionamiento de la actividad registral que realice dentro de cada registro público según de la naturaleza de que se trate.

⁴⁷Tirado Vargas, Amália, Disponible en <http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODQ0OQ==>, Fecha de Consulta 11.4.2016

⁴⁸ De Grado Sanz, Carmen, <http://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-Carmen-de-Grado-Sanz.aspx>, Fecha de consulta 10.4.2016

⁴⁹ Registro público de panamá, Glosario de Términos Registrales, Disponible en: <http://www.registro-publico.gob.pa/component/glossary/Glosario-Registral-1/P/Principios-Registrales-80/>, Fecha de consulta 10.4.2016

6.1 Principio de Inscripción:

Según Claudia Lavinia Figueroa se refiere a este principio que “Para que un asiento o anotación produzca efectos, debe constar en folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.”⁵⁰

Establecen Luis Carral y De Teresa, que “por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extrajudicialmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.”⁵¹

Así mismo establece “que este principio tiende a precisar la influencia que el registrador ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque el efecto jurídico.”⁵²

Según Ricardo Alvarado Sandoval y Gracias González, indican que “es todo asiento hecho al Registro Público, relacionado al acto mismo de inscribir. Los derechos que nacen fuera del Registro, adquieren, al inscribirse, mayor fuerza de protección por la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza de protección, por la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el Estado por la fe pública registral.”⁵³

Estos tres autores mencionados con anterioridad coinciden en la idea que el principio de inscripción es aquel que se ve reflejado en los asientos hechos por el registro y que con ello se busca que

⁵⁰Principios Registrales,
<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.pdf>, fecha de consulta 30.1.2016

⁵¹ Carral Luis, y De Teresa, *Op.Cit.* P. 243

⁵² *Loc. Cit.*

⁵³ Alvarado Sandoval, Ricardo, José Antonio Gracias González, *Derecho Registral*, Octava edición, editorial Fenix, Guatemala, P. 528

posteriormente pueda surtir efectos contra terceros, es decir que pueda proteger al titular del derecho inscrito.

Pérez Fernández del Castillo que “para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.”⁵⁴

El autor antes mencionado hace referencia a que el principio de inscripción pueda surtir efectos es necesario que se lleve un libro con un control, para que todo lo que se inscriba, tenga un orden cronológico y pueda ser oponible contra terceros.

Para Amália Tirado Vargas, este principio va dirigido “para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.”⁵⁵

A su vez indica que “La inscripción se define como el asiento que se hace en el respectivo folio de matrícula, siguiendo las indicaciones dadas por el funcionario calificador en el formulario de calificación.”⁵⁶

Esta autora coincide con la idea la Universidad Autónoma de México ya que señala que ha de llevarse un libro sobre los asiento que se inscriben, además que cuenta con un elemento que difiere de las anteriores definiciones, ya que menciona que todas las directrices a seguir deben de contar con la función calificadora registral, hecha por el Registrador del Registro respectivo.

⁵⁴ Universidad Autónoma de México, Principios Registrales, Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.pdf> , pág. 73, Fecha de consulta 10.4.2016

⁵⁵Tirado Vargas, Amália, Disponible en: <http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODQ0OQ==>, Fecha de Consulta 11.4.2016

⁵⁶ *Loc.cit.*

6.2. Principio de seguridad Jurídica

Para Claudia Lavinia Figueroa se entiende este principio como “la garantía de resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto o contrato jurídico debidamente formalizado que afecte la situación del bien inmueble inscrito o persona y sea presentado al Registro para su inscripción.”⁵⁷

Según Elizabeth Amado Ramírez define este principio como “Valor superior contenido en el espíritu garantista de la carta fundamental que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos.”⁵⁸

Ambas autoras señalan que el principio de seguridad jurídica es una garantía que tienen los titulares que inscriben sus actos en el Registro, ya que les otorga protección de lo realizado o ejecutado en su patrimonio.

Por lo tanto Álvaro Delgado Scheelje, establece que este principio consiste en que “no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de ésta.”⁵⁹

Este autor indica que con el principio de seguridad jurídica busca que no haya una alteración a las relaciones patrimoniales de una persona sin que esta otorgue su consentimiento, pues al hacerlo se estaría violentando dicho principio.

⁵⁷ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* pág. 33

⁵⁸ Amado Ramírez, Elizabeth, Disponible en http://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/materiales/SEMINARIO_DERECHO_REGISTRAL_USMP PARTE 1 2012 II DOCENTE.ppt, Fecha de consulta 9.4.2016

⁵⁹ Delgado Scheelje, Álvaro, Disponible en http://siteresources.worldbank.org/PERUINSPANISHEXT/Resources/Cofopri_PPTAlvaroDelgado.ppt, fecha de consulta 9.4.2016

Según Ricardo Alvarado Sandoval y Gracias González, indican que consiste en “la garantía de cumplimiento del orden creado. Recordemos que las instituciones de derecho subsisten por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tienden a desaparecer.”⁶⁰

Por ende han de ser respetados y cumplidos todos los principios, especialmente el de seguridad jurídica, ya que si no se cumple pierde su eficacia y no tendría objeto inscribir los actos, derechos al Registro Público.

Determina Miguel Ángel Pajares, que la seguridad jurídica “debería radicar que el Registro sirva como instrumento para perfeccionar la adquisición del bien y quede resguardado ese derecho al incorporarse la inscripción del derecho a un archivo totalmente seguro y por tanto inalterable”⁶¹

Con esta definición se puede determinar que coincide con los parámetros del autor anterior, pues indica que sin el principio de seguridad jurídica, queda vulnerable todo archivo que se registre.

Otro autor establece que “la legalización del Formulario Registral dará fe del acto, hecho o circunstancia, de la identidad de las personas u objetos y de la suscripción del documento, confiriéndole fecha cierta.”⁶²

Este último indica que ha de llenarse un formulario para dar fe del acto, hecho, es decir seguridad jurídica, a la persona que lo solicite.

⁶⁰ Alvarado Sandoval, Ricardo, José Antonio Gracias González, *Op.cit.* Pág 529

⁶¹ Ángel Pajares, Miguel, La Publicidad Registral: ¿sustento de la seguridad jurídica o sólo la expresión de lo existente en el Registro? Una perspectiva inmobiliaria, Disponible en <http://www.registradoresperu.org/la-publicidad-registral-sustento-de-la-seguridad-juridica-o-solo-la-expresion-de-lo-existente-en-el-registro-una-perspectiva-inmobiliaria/>, fecha de consulta 10.4.2016

⁶² UniversidadSanMartindePorres, Disponible en http://www.usmp.edu.pe/derecho/11ciclo/civil/seminario_derecho_notarial/documentos_doctrina/Escritura_Publica_Seguridad_Juridica.pdf, fecha de consulta 10.4.2016

6.3. Principio de Rogación

Según Lavinia Figueroa establece que “Este principio consiste en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, salvo cuando excepcionalmente éste pueda actuar de oficio. Por consiguiente, la función del registrador es rogada. El registrador no puede proceder de oficio a su inscripción, sino que ha de esperar que sea solicitada por los interesados.”⁶³

Para Atilio Cornejo, establece que “el registro no procede de oficio, sino a pedido de parte legítima. Establece que a su vez la acción de rogación es aquella por medio de la cual se promueve la actuación del registro.”⁶⁴

Por eso Luis Carral y De Teresa, establecen que “El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien haga una sociedad.”⁶⁵

Los tres autores antes mencionados coinciden en que el acto de registrar no puede ser de oficio, sino que la parte interesada ha de pedirlo o solicitarlo al registrador correspondiente, aunque los demás actos posteriores a ese si sean de oficio.

Otro autor lo define como “El principio de Rogación describe la iniciativa del sujeto interesado tendiente a obtener el asiento registral del título que presenta a ese efecto. Ya que el registro no actúa de oficio, sino rigurosamente impulsado a instancia de parte legitimada al efecto, de

⁶³ Isidoro Lora Tamayo, “Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto, Registro General de la Propiedad, 1999, P. 15.

⁶⁴ Atilio Cornejo Américo, *Op.Cit.* P. 75

⁶⁵ Carral Luis, y De Teresa, *Op.Cit.* P. 247.

donde la enunciación del principio de rogación, o principio dispositivo, o principio de instancia.”⁶⁶

Para Coni García, Raúl y Ángel Frontini, establece que “el principio de rogación se define como aquel que establece la necesaria instancia o solicitud de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado para la práctica por el Registrador Público de los asuntos registrales; salvo mandato legal expreso en contrario.”⁶⁷

De conformidad como lo establece Llarena Castillo como “acto por medio del cual un particular solicita a la entidad estatal, por medio de un memorial o primera solicitud la inscripción de un derecho, siendo necesario establecer en esa primera solicitud o memorial de qué derecho se trata, quién su titular y bajo qué amparo legal pretende registrarlo”⁶⁸

Estos tres autores coinciden con los tres anteriores, pues establecen que ha de solicitarse la inscripción ya que el registrador no está facultado para ello, dicho principio se verá ejecutado cuando el titular del derecho ingrese la solicitud pidiendo la inscripción del acto que requiera.

⁶⁶ Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santa María, Disponible en: <http://derecho-ucsm.org/?p=1206>, fecha de consulta 10.4.2016

⁶⁷ García Coni, Raúl y Frontini, Ángel A. Derecho Registral Aplicado. Ediciones Desalma. 2ª edición. Buenos Aires 1993. “El principio de rogación P. 149.

⁶⁸ Llarena Castillo, Gerardo Alfonso. Problemática existente en Guatemala por la duplicidad de inscripciones del nombre comercial y/o razón social. Facultad de Derecho, Universidad Francisco Marroquín; tesis de grado, Guatemala, 1995. P. 9

6.4. Principio de Prioridad

Según Lavinia Figueroa menciona que el principio de prioridad es “aquel en cuya virtud el acto registrable que primeramente ingresa en el registro de la propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.”⁶⁹

Según Atilio Cornejo, establece que “el principio general está dado por el hecho de que el documento que primero ingresa en el registro adquiere prioridad sobre los que ingresan con posterioridad, con presidencia de las fechas en que cada uno de ellos fue otorgado. La prioridad es dada por la fecha de ingreso del documento en el registro y no por la del documento.”⁷⁰

Tanto Lavinia Figueroa como Atilio Cornejo coinciden en que todo documento que ingrese primero, gozará de prioridad, en relación a los otros títulos que se llegaren a presentar con posterioridad, para determinar esa prioridad se tendrá en cuenta la fecha y hora que el documento ingreso al registro específico.

Por eso Luis Carral y De Teresa, establecen que “únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existen dos o más títulos contradictorios.”⁷¹

Indica Hermenegildo que “el principio de prioridad es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislatada, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisiones.”⁷²

⁶⁹ Ramón Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Barcelona España, 1968, pág. 146.

⁷⁰ Atilio Cornejo Américo, *Op.cit.* P. 128.

⁷¹ Carral Luis, y De Teresa, *Op.Cit.* P 241

⁷² Escobar Díaz, Hermenegildo, *Registro de la Propiedad*, Editorial Ediciones Jurídicas Especiales, 2008, Guatemala, P. 37

Según Carmen de Grado Sanz quien cita a Antonio Pau define al principio de prioridad como “la eficacia de un derecho inscrito frente a otro no inscrito o inscrito después, es en realidad oponible, principio distinto del principio de prioridad y esencial en un registro de derechos, y es que el efecto prelativo o preferencial de un derecho no es tanto consecuencia del tiempo, como de la propia naturaleza del derecho, reforzada por la inscripción.”⁷³

Estos tres autores anteriores, mantienen la idea que el principio de prioridad determinara su preferencia, en cuanto a que pueda surgir algún tipo de colisiones de derechos, en otros títulos que se presenten después del primero que fue ingresado.

Sin embargo Carmen De Grado Sanz menciona otros elementos en su definición como la oponibilidad que se puede dar cuando un documento que ingreso al registro con posterioridad. Y más que todo hace énfasis que la prioridad no se debe de contar conforme al tiempo, sino en cuanto a la naturaleza del derecho, por lo que goza de prioridad.

Según la Pérez Fernández del Castillo establece que el “principio de prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado previamente. La fecha de determinación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.”⁷⁴

Por tanto Amália Tirado Vargas, El principio de la prioridad, también conocido como principio de rango, “es el desarrollo de un principio general del derecho según el cual, el primero en el tiempo es primero en el derecho. Quiere ello decir que, el acto registrable que primeramente

⁷³ de Grado Sanz, Carmen, Registradores de Madrid, Disponible en: <http://www.registradoresdemadrid.org/revista/25/Comentarios/PRINCIPIO-DE-PRIORIDAD-EN-EL-SISTEMA-REGISTRAL-ESPANOL-Por-Carmen-de-Grado-Sanz.aspx>, Fecha de consulta 10.4.2016

⁷⁴Pérez Fernández del Castillo, Principios Registrales, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.pdf> P. 53, fecha de consulta 10.4.2016

se radica tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento fuese de fecha anterior.”⁷⁵

Tanto Pérez Fernández del Castillo como Tirado Vargas siguen la misma línea de pensamiento de Carmen De Grado Sanz, pues indican que el documento que ingresa primero al Registro gozara de prioridad, tal y como establece el dicho: “primero en tiempo, primero en derecho”.

Otro autor establece que “El registrador, en estricto cumplimiento del principio de prioridad, ha de calificar, despachar y practicar los asientos por el orden cronológico en que han llegado al Registro.”⁷⁶

Este concepto difiere completamente de los autores anteriores, pues señala que el Registrador, es el que ha de hacer cumplir ese principio de prioridad, en el momento en que califique, despache y practique los asientos, según el orden de presentación para su ingreso, en el propio Registro público.

⁷⁵Tirado Vargas, Amália, Disponible en: <http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODQ0OQ==>, Fecha de Consulta 11.4.2016

⁷⁶ Información Jurídica Inteligente, España, Disponible en: <http://practicos-vlex.es/vid/prioridad-434792714>, Fecha de consulta 10.4.2016

6.5. Principio del Tracto Sucesivo

Según Lavinia Figueroa establece que “encadenamiento lógico de los asientos registrales practicados, en el sentido que para la inscripción de un acto o contrato, se requiere la existencia de una conexión entre un acto con otro anterior ya inscrito. La excepción sería para realizar la primera inscripción o la inmatriculación de un bien, una persona, o un acto jurídico que tiene acceso por primera vez al Registro.”⁷⁷

Para Luis Carral y De Teresa, establecen “que es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado contra todo cambio no consentido por él.”⁷⁸

Hace a su vez referencia a “de este principio resulta de la posibilidad de llevar el registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.”⁷⁹

Tanto Carral y De Teresa, señalan que el principio de tracto sucesivo esa aplicable únicamente si previamente se realizó la inscripción y si solo sí existe una estrecha relación con el acto anterior ya inscrito en el Registro.

Según Américo Atilio Cornejo establece que “es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de la adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos.”⁸⁰

Cornejo coincide con los autores anteriores en cuanto a que ha de mantener una relación el acto, sin embargo menciona que esa conexión ha de seguir un orden en cuanto a los titulares registrales, además que es mecanismo técnico, por el cual el titular del registro puede hacer uso de el para hacer valer sus derechos que crea que le pudieran corresponder.

⁷⁷ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* P. 39

⁷⁸ Carral Luis, y De Teresa, *Derecho notarial y Derecho Registral*, *Op.Cit.* P. 246

⁷⁹ *Loc.cit.*

⁸⁰ Atilio Cornejo Américo, *Op.Cit.* P. 109

Indican Ricardo Alvarado Sandoval y Gracias González, que “el tracto no condiciona por ninguna circunstancia la facultad de disposición, que correspondería única y exclusivamente al verdadero titular del derecho, por el contrario, pretende que si el titular registra se encuentra legitimado o autorizado para disponer, pero si no coincide con el verdadero titular, no tiene poder de disposición y al hacerlo, actúa indebidamente, debiendo responder por las responsabilidades civiles y penales que conlleva.”⁸¹

Se puede determinar que este autor hace referencia a que el principio de tracto sucesivo corresponde exclusivamente al legítimo titular del derecho, pero si no cuadra el documento con el titular, será responsable penal y civilmente.

Según Zavalia de López, establece que “no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente.”⁸²

Por eso Amália Tirado Vargas, establece que “Con este principio se procura que la historia jurídica de cada inmueble sea completa. Es decir, sólo quien aparece inscrito como propietario pueda realizar actos de disposición.”⁸³

Estos dos autores hacen énfasis en que solo aparecerá inscrito en verdadero titular de lo contrario no surte efectos el principio de tracto sucesivo.

⁸¹ Alvarado Sandoval, Ricardo, José Antonio Gracias González, *Op.Cit.* P. 532.

⁸² López de Zavalia, Fernando J. Curso Introductorio al Derecho Registral, editorial Víctor P. de Zavalia, 1983, Buenos Aires, P.. 344

⁸³Tirado Vargas, Amália, Disponible en: <http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODQ0OQ==>, Fecha de Consulta 11.4.2016

6.6. Principio de Presunción de Autenticidad Legítima de los Documentos Presentados Para su registro

Según Lavinia Figueroa lo define como “Los documentos son calificados por el Registro y una vez llenen los requisitos de forma y de fondo exigidos para su inscripción procede a efectuar los asientos respectivos, presumiendo que su autenticidad es legítima y no aparente, de tal manera que el Registro no puede prejuzgar acerca de la veracidad y autenticidad o de la falsedad del contenido y firma de los mismos.”⁸⁴

Más que todo se puede resumir este principio de autenticidad legítima de los documentos presentados al registro, como la función calificadora que ha de realizar el Registro, por medio del Registrador respectivo, para verificar si el documento que se presenta para su inscripción, reúne todos los elementos y requisitos de forma y fondo que ellos tiene como parámetro para proceder a la inscripción del documento, luego de validarlo.

6.7. Principio de legalidad

Según Lavinia Figueroa establece que el “Principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso a los títulos válidos y perfectos.”⁸⁵

Para Luis Carral y De Teresa, establece que “este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.”⁸⁶

Lo cual German Bidart Campos, establece que “principio por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su

⁸⁴ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* P. 41

⁸⁵ Ramón Roca Sastre, *Op. Cit.* P. 239

⁸⁶ Carral Luis, y De Teresa, *Op.Cit.* P. 249

registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.”⁸⁷

Indican Ricardo Alvarado Sandoval y Gracias González, que “la legalidad se presume que los documentos inscritos se han operado válidamente. Para lograrlo se someten éstos a examen, mediante la calificación registral, cuyo objeto es impedir la inscripción en el Registro de títulos inválidos o imperfectos.”⁸⁸

Establece Hermenegildo Escobar Díaz, que el principio de legalidad son “los documentos que se presentan al Registro deben reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto.”⁸⁹

Estos cinco autores coinciden que para que se cumpla el principio de legalidad, todo documento a de reunir todos los requisitos de forma y fondo que el Registro solicite, que básicamente es lo que se conoce como la función calificadora registral, sin embargo si lo anterior no se cumple a cabalidad, el documento será imperfecto y por lo tanto invalido y en consecuencia no podrá registrarse.

Según la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, define a este principio “cuando establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.”⁹⁰

Se puede observar que mantiene la idea de los autores mencionados anteriormente, en cuanto a que establece que el registrador a de calificar el documento, sin embargo, no solo verificara si cumple con los requisitos de fondo y forma del documento, sino que le dará la debida

⁸⁷ Bidart Campos, Germán J, La Corte Suprema. El tribunal de las garantías constitucionales, BS. AS, Allende & Brea, 1982, P. 108

⁸⁸ Alvarado Sandoval, Ricardo, José Antonio Gracias González, *Op.Cit.* P 528

⁸⁹ Escobar Díaz, Hermenegildo, *Op.Cit.* P 34

⁹⁰ Criterio sustentado en la resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L de fecha 11-10-2002

importancia para determinar si hay capacidad de las partes, así como la validez del acto que se pretende inscribir.

Por tanto Amália Tirado Vargas, considera este principio como “la necesidad de someter a un examen previo, acerca de su validez y eficacia, los títulos que se presentan para ser inscritos en el registro. Es decir, la calificación es la revisión jurídica del documento que se presenta para el registro, a fin de declararlos registralmente admisibles y ordenar su inscripción en el folio de matrícula determinado. En su defecto, emitir una nota devolutiva exponiendo las razones de la no inscripción.”⁹¹

Lo que establece Tirado Vargas se resume en que el principio de legalidad es el examen previo que se hace al documento que se presenta al registro para su inscripción y dicho análisis será llevado por el registrador, por medio de la calificación registral.

Según Raúl R. García y Ángela A. Frontini, establece que el principio de legalidad “tiene como objeto, mediante la calificación, asegurar el cumplimiento de los otros principios Registrales.”⁹²

Esta definición es muy escueta pues solo menciona que el principio de legalidad, es igual a la calificación registral, y sirve para cumplir con los demás principios registrales.

⁹¹Tirado Vargas, Amália, Disponible en: <http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODQ0OQ==>, Fecha de Consulta 11.4.2016

⁹² García, Raúl R. y Ángela A. Frontini, Derecho Registral Aplicado, 2da edición, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1993, P 223.

6.8. Principio de Publicidad

Para Lavinia Figueroa, es el “Principio que consiste en que toda persona tiene acceso a los documentos, libros y actuaciones del Registro, de tal manera que a ninguna persona puede negársele u ocultársele la información que en el mismo existe, este principio es complementario del principio de seguridad jurídica toda vez que consultar los libros e inscripciones relativos a un bien inscribible antes de realizar cualquier negociación proporciona al individuo la seguridad y confianza para concretar la misma sin ningún temor.”⁹³

Según Luis Carral y De Teresa, establece que el principio de publicidad, “es el principio registral por excelencia. Pues el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.”⁹⁴

Figueroa y Carral y De Teresa, coinciden en que el principio de publicidad es el medio por el cual toda persona tiene acceso a las actuaciones del Registro, además que este principio guarda una estrecha relación con el principio de seguridad jurídica, ya que la misma da la confianza al solicitante para que pueda inscribir el acto o derecho al Registro sin que después se vea perjudicado.

Determina Villaró, que la publicidad se puede dividir en dos “la publicidad material se precisa aludiendo a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas y en ese sentido se confunde y se identifica con la registración. En cambio la publicidad formal se refiere a la información acerca de las situaciones jurídicas registrales.”⁹⁵

⁹³ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op. Cit.* P 44

⁹⁴ Carral Luis, y De Teresa, *Op.Cit.* P. 242.

⁹⁵ Villaró, Felipe P. Elementos del Derecho Registral inmobiliario, La Plata, Fundación Editora Notarial, 1980, P 101

Este autor difiere a los anteriores, pues no da una definición exacta sobre lo que es el principio de publicidad, solo menciona que este último se divide en dos: el primer es material y la segunda la formal.

Según Ricardo Alvarado Sandoval establece que “es la que se dirige, no a personas previamente seleccionadas, sino al público en el más amplio sentido de la palabra, por ello, las inscripciones en los Registros Públicos, conllevan su consiguiente publicidad e inciden en la existencia legal de hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate.”⁹⁶

Alvarado Sandoval no da una definición concreta del principio de publicidad sino que solo hace referencia a que toda inscripción es susceptible de poder acceder a ella por la finalidad de este principio, según el sistema registral al que pertenezca.

A su vez indica que es aquella “circunstancia por la cual, cualquier persona que éste interesada en enterarse de las inscripciones realizada por los Registros públicos; puede obtener en cualquier tiempo, informe, copias, reproducciones y certificaciones.”⁹⁷

Y para asegurar que este principio se ejecute, se le dará cumplimiento cuando el Registro Público proceda a dar constancia del acto que se realizó, dicha constancia podrá ser por medio de informes, copias, reproducciones o certificaciones que el registro mismo extienda a la persona que se vea interesada en solicitarla.

Pérez Fernández del Castillo, establece que “La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, como la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.”⁹⁸

⁹⁶ Alvarado Sandoval, Ricardo, José Antonio Gracias González, *Op.Cit.* P.527.

⁹⁷ *Ibíd.* Pág. 528

⁹⁸ Pérez Fernández del Castillo , Universidad Autónoma de México, Principios Registrales, Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.pdf> , pág. 59, Fecha de consulta 10.4.2016

Este autor menciona un elemento diferente en cuanto a la publicidad como principio, el cual busca la eficacia de que pueda surtir efecto contra terceros que pretendan ser legítimos titulares, cuando en realidad no lo son. Es por ello que a su vez cumple con el principio de seguridad jurídica.

Por eso mismo Amália Tirado Vargas, indica que “el principio de publicidad, busca dar seguridad jurídica frente a terceros, sobre la propiedad y sobre la posesión, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos.”⁹⁹

Según Raúl R. García y Ángela A. Fontini, establecen que “la publicidad es la razón de ser y el objetivo primordial de los registros inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad, comprende a su vez la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de la prioridad, la prevención sobre negocios no concretados.”¹⁰⁰

Tanto Tirado Vargas como García y Fontini, establecen que la publicidad es la razón de ser del Registro Público pues eso hace que sea oponible contra terceros, por medio de este principio y del de seguridad jurídica como medio de protección a las propiedades o posesiones que tenga una persona, y a la vez que sirve para evitar o controlar de mejor manera todas aquellas actividades ilícitas que se pudieran dar como los negocios fantasmas, es decir que no existen en realidad.

A su vez Pérez Fernández del Castillo indica que la publicidad formal “consiste en la posibilidad de obtener constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y folios.”¹⁰¹

⁹⁹ Tirado Vargas, Amália, Disponible en: <http://www.arpensp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=ODQ0OQ==> , Fecha de Consulta 11.4.2016

¹⁰⁰ García Coni, Raúl y Fontini, Ángel A. *Op.Cit.* P.131.

¹⁰¹ Principios Registrales, Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.pdf> P. 53, fecha de consulta 10.4.2016

El autor antes mencionado se enfoca en que el principio de publicidad es únicamente formal pues este se ve plasmado en los asientos y anotaciones que se encuentran en el registro y que puede ser material de consulta para cualquier persona que requiera información sobre determinado asunto que se haya sido conocido por el Registro con antelación.

6.9. Principio de Legitimación

Por último se encuentra este principio, sin embargo tal y como menciona la autora a continuación es considerado el de mayor relevancia pues es este el que verdaderamente le otorga esa seguridad jurídica como tal a los actos, derechos que se registren.

Según Lavinia Figueroa establece que “Es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.”¹⁰²

Establece Atilio Cornejo, que “son las personas que tienen o pueden tener interés en asegurar el derecho que se ha de registrar deben comprenderse no sólo a las partes intervinientes en el acto jurídico, sino a ciertos terceros que se incluyen en la categoría de los llamados terceros interesados, entendiéndose por tales a aquellos que, inscribiendo el documento, pueden luego accionar con relación a éste.”¹⁰³

Este Autor menciona una característica importante que la autora anterior no señala pues es que no solo las partes interesadas pueden intervenir en el ato, sino cualquier persona que tenga calidad de tercero, pero que tenga un interés en cuanto a la inscripción del documento, pudiendo oponerse o accionar en contra del mismo, por no ser de acuerdo a sus intereses.

Según la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Perú, establece que “El principio de legitimación está referido a uno los efectos que produce la inscripción: presunción iuris tantum de certeza

¹⁰² Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* P. 53

¹⁰³ Atilio Cornejo Américo, *Op.Cit.* P. 76

respecto de su contenido, al que, igualmente, se presume exacto y válido.”¹⁰⁴

El principio de legalidad, va entrelazado según esta definición con la presunción iuris tantum, es decir aquel que admite prueba en contrario para probar cierto acto, en este caso que sea objeto de inscripción.

7. Clasificación de los Registros Públicos en cuanto a su finalidad en Guatemala

7.1. Constitutivos

Según Lavinia Figueroa establece que los registros constitutivos “Tiene una inscripción efectos constitutivos cuando la misma, provoca transmisión o constitución de derechos, que solo con la inscripción de libros se perfecciona.”¹⁰⁵

Esta autora menciona que para que un registro sea constitutivo cuando la inscripción provoca que se crean derechos y que solo se ven afinados por medio del uso del libro, en que se encuentren todas las inscripciones llevadas en el registro.

Para Raúl R. García y Ángela A. Fontini, establecen que “los registros constitutivos, constituyen obligaciones para los derechos que reciben, pues se reserva el monopolio de la titulación y para ello transforman los derechos personales en derechos reales.”¹⁰⁶

Este autor aparte de compartir la idea de Lavinia Figueroa en cuanto a que constituye derechos, también establece que conlleva obligaciones para esos privilegios que le son otorgados.

Por eso Isaías Pérez Guzmán, indica que el sistema registral constitutivo es “donde la institución misma que inscribe, es la que

¹⁰⁴ Criterio adoptado en la Resolución N° F 010-2002-ORLC/TR del 15 de julio de 2002, publicada el 3 de agosto de 2002 y ratificado sólo en el extremo enunciado.

¹⁰⁵ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* P 58

¹⁰⁶ García Coni, Raúl y Frontini, Ángel A. *Op.Cit.* P. 97

fiscaliza las formalidades de los actos contratos que inscribe y no hace declaración de propiedad del bien que registra, sino sólo sirve de vigilancia”¹⁰⁷. Así lo indica el tratadista Cornejo, Américo Atilio, “La inscripción es constitutiva cuando el derecho nace con ella.”¹⁰⁸

Este autor difiere de los anteriores en cuanto a que el sistema registral constitutivo, se encarga de indagar o comprobar si las formalidades de los contratos que son susceptibles de inscripción.

7.2. Declarativos

Lavinia Figueroa establece que los registros declarativos, “Tiene una inscripción efectos declarativos, cuando la transmisión o constitución de los derechos se perfecciona con la voluntad de las partes se materializa en escritura pública, pero no es suficiente, ya que necesita inscripción de registro.”¹⁰⁹

Esta definición se resume en que el sistema declarativo se enfoca más que todo en la voluntad de las partes, por medio de una escritura pública, en la cual se verán reflejados o plasmados los derechos constitutivos que le fueron otorgados.

Según Isaías Pérez Guzmán, en su tesis establece que “el sistema declarativo es aquel que declara la validez de un acto o contrato; competencia que está encomendada a los órganos jurisdiccionales, por lo que se afirma que la mayor parte de los sistemas registrales en Guatemala son constitutivos, ya que la finalidad únicamente es la inscripción, por lo que la actividad declarativa es facultad de un ente jurisdiccional, a quien se le ha encomendado declarar la validez.”¹¹⁰

¹⁰⁷ Pérez Guzmán, Isaías. La necesidad del control de las personas jurídicas que se presentan a inscripción en el registro civil de la ciudad de Guatemala. Facultad de Derecho, Universidad San Carlos de Guatemala; tesis de grado, Guatemala, 2005. P. 37

¹⁰⁸ *Loc.cit*

¹⁰⁹ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* P58.

¹¹⁰ Pérez Guzmán, Isaías. *Op.Cit.* P 37

“En estos, el derecho existe antes que ingrese el documento. La inscripción hace que ese derecho existente extra registrable, pase a ser oponible a ciertos terceros”¹¹¹

Este autor difiere del anterior pues dice que el sistema declarativo se expone la validez del acto o contrato, el cual estará a cargo del registro verificar el mismo.

Por eso Raúl R. García y Ángela A. Fontini, establecen que “los registros declarativos, cuando basta el título para la transmisión inmobiliario o cuando se requiere el título y la tradición de la cosa para que haya derecho real, por lo que el registro adquiere carácter declarativo.”¹¹²

Este autor difiere del anterior pues dice que para que adquiere carácter declarativo, ha de haber un título que respalde el derecho real que se pretende.

¹¹¹ Cornejo, Américo Atilio. *Op. Cit.* P. 10

¹¹² García Coni, Raúl y Frontini, Ángel A. *Op.Cit.* P 103

CAPÍTULO 2

EL REGISTRADOR PÚBLICO Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL

2. Definición de Registrador Público

Según el diccionario de la Real Academia Española, lo define como aquel “Funcionario o empleado encargado de un Registro Público”¹¹³

Es decir el Registrador es toda aquella persona que desempeña un cargo dentro de un registro público y que obviamente se encuentra sujeto a una jerarquía organizacional, el cual a su vez deberá responder ante la autoridad de dicha entidad en caso de desobediencia o negligencia al ejecutar determinado acto registral.

2.1. Caracteres del registrador

2.1.1. Exclusividad

Tal y como la autora Lavinia Figueroa , establece, la exclusividad es la “facultad que le corresponde únicamente a los registradores, por tratarse de una actuación personalísima, que no ha de ser delegada.”¹¹⁴

La definición anterior hace referencia a que el Registrador es encargado de sus propios actos registrables, es decir que no puede delegar sus funciones en otra persona, salvo casos especiales, en los cuales se podrá nombrar a un Registrador sustituto, pero a la vez tendrá las mismas calidades del Registrador principal al que sustituye.

¹¹³ Diccionario de la Real Academia Española, registrador, <http://dle.rae.es/?id=Vj1wgm3>, fecha de consulta 29. 1.2016

¹¹⁴ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.*Pg 74.

2.1.2. Obligatoriedad

Lavinia Figueroa determina que esta característica es propia del Registrador, pues “el registrador está obligado a decidir, por lo que no es posible que no suspenda, rechace o inscriba.”¹¹⁵

Por lo tanto el Registrador Público tiene que analizar de acuerdo al criterio registral todo acto o documento que sea presentado al registro, ya que es obligatorio que lo haga pues al no hacerlo tendría que responderá las obligaciones penales, civiles o administrativas que llegaren a suscitarse por no haber rechazado, inscrito o suspendido el acto registrable.

2.1.3. Motivación

Según Lavinia Figueroa, indica que la motivación “se establece prudencia de indicar los motivos que sustentan la suspensión o rechazo e incluso en la doctrina se llega a señalar la convivencia de indicar la forma de subsanar aquello que impidió el acceso al registro.”¹¹⁶

Esta característica como se puede observar tiene bastante relación con la anterior pues el Registrador debe de actuar prudentemente y responsablemente al momento de rechazar o suspender una inscripción, ya que todo acto que sea inscribible debe llenar los requisitos que establece la ley, pero se hace la advertencia que debe de indicar como ha de subsanarse el motivo que fue susceptible de denegatoria por parte del Registrador, para que la persona lo pueda presentar nuevamente de manera correcta.

¹¹⁵ *Loc.cit.*

¹¹⁶ Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, *Op.Cit.* P. 75

2.1.4. Globalidad:

Determina Lavinia Figueroa que esta característica se enfoca en que ha de hacerse una “calificación, la cual debe ser completa, íntegra y unitaria, no debería de haber inscripciones parciales, evitando con ellas calificaciones ulteriores.”¹¹⁷

Es decir que hay de examinarse detenidamente en su totalidad todo acto que se inscribirá, ya que está prohibido hacer calificaciones posteriores, y por lo tanto no puede ni debe haber una autorización parcial del mismo, porque se violentaría esta característica que es de suma importancia.

2.1.5. Libertad e Independencia:

Lavinia Figueroa, establece que esta característica “consiste en respetar la decisión del registrador en tanto y en cuanto la misma no sea contraria a la ley.”¹¹⁸

Es decir que el Registrador tiene que tener total y completamente independencia y sentirse libre en las decisiones que tome, siempre y cuando haga solo lo que la ley le permite.

2.2. . Requisitos para ser registrador

2.2.1 Registrador de las personas

La ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto Número 90-2005 y sus reformas establece, que para optar al cargo del Registrador debe de contar con estos requisitos:

- a) Ser guatemalteco, mayor de edad;
- b) Ser Abogado y Notario;
- c) Cuatro años mínimo de ejercicio profesional;

¹¹⁷ *Loc.cit.*

¹¹⁸ *Loc.cit.*

- d) Ser de reconocida honorabilidad
- e) Otros que el reglamento establezca.”¹¹⁹

Es necesario contar con estos requisitos ya que la persona que ostenta el cargo de Registrador no puede ser cualquiera, ya que sobre el recae responsabilidades de suma importancia y que a la vez ha de tener conocimiento y experiencia en el Derecho y todo lo concerniente a registros públicos.

2.2.2 Registrador de la Propiedad

Tal y como indica el Código Civil, Decreto 106, en su artículo mil doscientos veinticinco, establece que para optar al cargo de Registrador de la Propiedad ha de cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser guatemalteco de origen;
- b) notario y colegiado activo.¹²⁰

Es indispensable que el Registrador cumpla con estos requisitos, pues tener a cargo todo lo relacionado con la propiedad, tiene que contar con conocimientos de Derecho Civil, ha demás que el Derecho de Propiedad está contemplado en la Constitución Política de la República de Guatemala, por ello ha de cumplirse en su totalidad.

2.2.3 Registrador de información catastral

Conforme a la ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005, indica en su artículo once, que para ser Registrador de Catastro tiene que cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser guatemalteco;
- b) Ser mayor de edad;

¹¹⁹ Congreso de la República de Guatemala. Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto Número 90-2005 y sus reformas. Artículo 32

¹²⁰ Peralta Azurdía Enrique, Código Civil, Decreto 106. Fecha de emisión 14/09/1963 Artículo 1226.

c) Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles.¹²¹

Es necesario cumplir con estos requisitos ya que el Registrador tiene que tener pleno goce de sus derechos civiles, esto hace referencia a la vida, libertad, etc. Además cabe resaltar que el que ostenta este cargo está encargado de llevar un control administrativo de los bienes inmuebles, rústicos y urbanos que hay y que pudiere haber en el espacio geográfico de país, en este caso en el territorio guatemalteco.

2.2.4 Registrador Mercantil

Según el Código de Comercio, Decreto 2-70, indica ciertos requisitos que han de tener las personas que opten al cargo de Registrador Público, dentro del Registro Mercantil, los cuales son:

- a) Abogados y notarios;
- b) Colegiados activos;
- c) Guatemaltecos Naturales;
- d) Cinco años de ejercicio Profesional;
- e) Ser nombrado por el Ejecutivo por el órgano del Ministerio de Economía.¹²²

2.2.5. Registrador de garantías mobiliarias

Según la Ley de Garantías Mobiliarias., Decreto 51- 2007, establece que el Registrador, del Registro de Información Catastral ha de contar con los siguientes requisitos:

- a) Ser abogado y notario,

¹²¹ el congreso de la república de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005, Fecha de emisión 19/ 7/ 2005. Art. 11.

¹²² Congreso de la República, Código de Comercio, Decreto 2-70, Artículo 332.

- b) colegiado activo,
- c) guatemalteco;
- d) Tener por lo menos diez años de ejercicio profesional, de reconocida honorabilidad;
- e) No haber sido condenado por delitos que impliquen la falta de probidad de los aspirantes.¹²³

Se puede observar que al igual que los requisitos de los Registros anteriores, hacen demasiado énfasis en los años de ejercicio profesional, pues el abogado y notario ha de contar con la suficiente experiencia profesional para optar a este cargo, además que se exige que tenga reconocida honorabilidad, lo cual resulta muy subjetivo determinar que una persona tiene tal distinción.

2.2.6 Registrador del proceso sucesorio

Según el Decreto Numero 73-75, establece lo siguiente:

“encargado del registro de procesos sucesorios, es nombrado por el presidente del Organismo Judicial y forma parte del personal de la secretaria de la Corte Suprema de Justicia, este registro cuenta con dos operadores.”¹²⁴

2.3. Incompatibilidades para ser registrador público

El Código Civil de Guatemala, establece que “el cargo de registrador de la Propiedad es incompatible con las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público.”¹²⁵

¹²³ Congreso de la República de Guatemala, Ley de Garantías Mobiliarias., Decreto 51- 2007, Artículo 51

¹²⁴ Presidente de la República, Reglamento de Registro de Procesos Sucesorios, Acuerdo número 49-76, Fecha de emisión 31/05/1976, Artículo. 1

¹²⁵ Peralta Azurdía Enrique, Código Civil, Decreto 106. Fecha de emisión 14/09/1963, Artículo 1127

El código de Comercio de Guatemala, indica que “las incompatibilidades del registrador mercantil, serán las mismas que el del registro de la Propiedad.”

126

Por lo tanto se puede determinar que el abogado y notario que es nombrado Registrador, mientras dure su cargo, no puede ejercer como abogado o notario, pues resulta un obstáculo para desempeñar esa función pública de la cual es dotado.

Según la Ley de Garantías Mobiliarias, señala que “el cargo de Registrador del Registro de Garantías Mobiliarias, es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario, y con todo empleo o cargo público. De la misma manera, el Ministerio de Economía, a través de Acuerdo Ministerial, deberá de nombrar a los Subregistradores que sean necesarios, los cuales deberán de llenar las mismas calidades del Registrador del Registro de Garantías Mobiliarias.”¹²⁷

Al igual que las definiciones anteriores establece que el que es nombrado Registrador no puede ejercer como abogado y notario, mientras dure su nombramiento como tal, ni cualquier otro cargo público, que pudiere aplicar.

2.4. Responsabilidades del Registrador público

2.4.1 Responsabilidad Administrativa

Según la Ley de Probidad y Responsabilidades de funcionarios y empleado “cuando la acción u omisión contraviene el ordenamiento jurídico administrativo y las normas que regulan la conducta del funcionario público, asimismo, cuando se incurriere en negligencia,

¹²⁶ Congreso de la República, Código de Comercio, Decreto 2-70. Artículo 360

¹²⁷ Congreso de la República de Guatemala, Ley de Garantías Mobiliarias., Decreto 51- 2007, Artículo 52

imprudencia o impericia o bien incumpliendo leyes, reglamentos, contratos y demás disposiciones legales a la institución estatal ante la cual están obligados a prestar sus servicios; además, cuando no se cumplan, con la debida diligencia las obligaciones contraídas o funciones inherentes al cargo...”¹²⁸

La definición anterior que nos proporciona dicha ley es la más completa ya que establece que el funcionario público tiene que regirse por toda disposición legal para realizar dichos actos que le son encomendados, pues al no ejecutarlos de la forma debida, y conforme a la ley, tendrá que responder administrativamente por la negligencia, impericia u omisión de aplicar cierta norma o reglamento, causando así algún daño a la persona que acudió al registro para inscribir cierto acto.

Guillermo Cabanellas define lo administrativo como “lo concerniente a las administración pública”¹²⁹

Se puede analizar que Cabanellas no tiene una definición exacta sobre lo que es la responsabilidad administrativa, pues solo se enfoca en definir lo que es administrativo, y establece que tiene relación con la función pública, pero no ahonda nada más sobre el tema.

Para Patricio Latorre Vivar, establece que “es aquella en que incurre el funcionario público que incumple una obligación o infringe una prohibición y ello se encuentra sancionado con una medida disciplinaria”¹³⁰

Este autor coincide con algunos elementos de la definición de la ley de Probidad y Responsabilidad de funcionarios y empleados públicos de nuestro país, ya que establece que recaerá en responsabilidad

¹²⁸ Congreso de la República de Guatemala, Ley de Probidad y Responsabilidades de funcionarios y empleados, Decreto 89-2002. Artículo 8.

¹²⁹ Cabanellas de Torres, Guillermo, Op. Cit., P. 172

¹³⁰ Latorre Vivar, Patricio, responsabilidad administrativa de los funcionarios públicos, Escuela de Derecho, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Disponible en: http://www.contraloria.cl/NewPortal2/portal2/ShowProperty/BEA%20Repository/Sitios/Capacitacion/Cursos/2012/Gestion_Tecnica_OOPP/2_Patricio_Latorre.pdf, Fecha de consulta 29.04.2016

administrativa todo aquel funcionario, en nuestro caso el Registrador público de cualquier registro, cuando este incumpla o infrinja la ley, sin embargo destaca que se aplicara una sanción de tipo disciplinaria por el acto arbitrario cometido.

2.4.2 Responsabilidad Civil

Según la Ley de Probidad y Responsabilidad del Servicio Civil, indica que “la responsabilidad civil de los funcionarios públicos es la que recae sobre ellos por razón del desempeño de sus cargos y sin que puedan alegar la absorción característica proveniente de la responsabilidad administrativa.”¹³¹

El Reglamento de Ley de Servicio Civil, establece que el “funcionario público: Es la persona individual que ocupa un cargo o puesto, en virtud de elección popular o nombramiento conforme a las leyes correspondientes, por el cual ejerce mando, autoridad, competencia legal y representación de carácter oficial de la dependencia o entidad estatal correspondiente, y se le remunera con un salario.”¹³²

La responsabilidad Civil según el Cabanellas es: “el talión económico jurídico: la obligación de resarcir, en lo posible, el daño causado y los perjuicios inferidos por uno mismo o por un tercero, y sin causa que excuse de ello.”¹³³

Más que todo este tipo de responsabilidad, implica que todo registrador que no cumpla con sus funciones e infrinja la ley o la tergiverse, será responsable de los daños y perjuicios que derivan de esa responsabilidad.

¹³¹ Cabanellas Guillermo, *Op.Cit.* P. 738

¹³² Presidente de la República de Guatemala, *Reglamento de la Ley de Servicio Civil.* Acuerdo Gubernativo 18-98 Artículo 1

¹³³ Cabanellas de Torres, Guillermo, *Op. Cit.*, P. 352.

Rubén Alberto Contreras Ortiz, en su obra titulada “Obligaciones y negocios jurídicos civiles (parte general). Establece que debe entenderse por responsabilidad civil (en general) “la obligación a cargo de quien, actuando de manera antijurídica y culpable causa daños o perjuicios a otro, de reparar o indemnizar el agravio a efecto de que, a la vez que se restaura la alteración del patrimonio particular afectado, se restaura también la integridad del orden normativo lesionado.”¹³⁴

Este autor coincide con el anterior en cuanto a la reparación del daño que haya causado el registrador público por no haberse apegado a derecho, pero a la vez indica que esa restauración que debe de hacer recae sobre el patrimonio de la persona que se vio afectada por su incumplimiento a la ley, además no solo es restaurar dicho patrimonio, sino que también el orden jurídico que se vio violentado.

María Begoña Caballero indica que “es aquella obligación que surge de un comportamiento incorrecto, desde el punto de vista de la ley. Es de carácter económico, y ante todo hay que distinguirla de la responsabilidad penal, ya que ésta supone el ingreso en la cárcel de su autor mientras que la civil, supone la obligación de indemnizar económicamente al perjudicado.”¹³⁵

Esta autora menciona un elemento que se distingue de los anteriores pues indica que la responsabilidad civil es únicamente indemnizar monetariamente al perjudicado, por la mala ejecución de la actividad registral que realizó el registrador público.

Por otra parte José Heriberto Abraham Hernández r, en su tesis titulada “La responsabilidad civil en el proceso penal guatemalteco”, menciona que la responsabilidad civil “Es la que lleva consigo el resarcimiento de

¹³⁴ Rubén Alberto Contreras Ortiz. Obligaciones y negocios jurídicos civiles (parte general). Instituto de investigaciones jurídicas. P. 7.

¹³⁵ Caballero Sagardia, María Begoña, *La responsabilidad civil: clases y conceptos*, 2013, disponible en: <http://suite101.net/article/la-responsabilidad-civil-concepto-y-clases-a22239#.VwVUfqThDIU>, fecha de consulta 6 de abril 2016.

los daños causados y de los perjuicios provocados por uno mismo o por tercero, pero de quien debe responderse”.¹³⁶

Tiene relación con la anterior autora en cuanto a que coincide que debe resarcir los daños ocasionados, más los perjuicios provocados por el registrador público.

El artículo 155 de la Constitución Política de la República de Guatemala¹³⁷, establece el caso en el que un dignatario, funcionario o trabajador del Estado, en el ejercicio de su cargo, infrinja la ley en perjuicio de particulares, el Estado o la institución estatal a quien sirva, será solidariamente responsable por los daños y perjuicios que se causaren. Asimismo establece que la responsabilidad civil de los funcionarios y empleados públicos, podrá deducirse mientras no se hubiere consumado la prescripción, cuyo término será de veinte años.

Esta definición es muy completa y similar a las anteriores, sin embargo establece que para poder reclamar esa responsabilidad al funcionario público, tendrá veinte años para hacerlo, de lo contrario ya no tendrá derecho a reclamar nada.

El código civil guatemalteco en su artículo 1645 establece lo siguiente: “toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.”¹³⁸

El Decreto 89-2002, establece que “genera responsabilidad civil la acción u omisión que con intención o por negligencia, imprudencia, impericia o abuso de poder, se cometa en perjuicio y daño del patrimonio público independiente de la responsabilidad penal que se genere. Los

¹³⁶ José Heriberto Roberto Abraham Herdez Cabrera, La responsabilidad civil en el proceso penal guatemalteco. Universidad Rafael Landívar. 1992, Guatemala P.. 52

¹³⁷ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas* Artículo 155

¹³⁸ Peralta Azurdía Enrique, Código Civil, Decreto 106. Fecha de emisión 14/09/1963 Artículo 1645

daños y perjuicios provenientes de la responsabilidad civil se harán efectivos con arreglo al Código Civil y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia, salvo que la acción civil se decida dentro de la acción penal en forma conjunta”¹³⁹.

2.4.3 Responsabilidad Penal

“Cuando el funcionario comete delitos o faltas en el ejercicio de su cargo, se produce la responsabilidad penal que debe ser sancionada por los jueces penales. Los funcionarios superiores gozan de la garantía de antejuicio, que se regula en Ley de Responsabilidades y la Constitución Política de Guatemala contiene algunas normas relacionadas con esta figura.”¹⁴⁰

La responsabilidad penal o criminal para José Antonio Gracias González, es la que “deviene como consecuencia sobre el sujeto que ha cometido una infracción a la norma del orden penal, la cual en el ordenamiento jurídico, puede ser sancionada con prisión y/o multa.”¹⁴¹

El Decreto 89-2002, establece que “genera responsabilidad penal la decisión, resolución, acción u omisión realizada por las personas a que se refiere el artículo 4 de esta Ley (sujetos de Responsabilidad) y que, de conformidad con la ley penal vigente, constituyan delitos o faltas.”¹⁴²

“Es aquella que se configura cuando un funcionario público, actuando en el ejercicio de una función pública, lleva a cabo actos u omisiones constitutivos de un delito.”¹⁴³

¹³⁹ Presidente de la República de Guatemala, ley de probidad y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos, Decreto 89-2000 Artículo 9

¹⁴⁰ Ortiz, Mario José. El deber de resarcir. Ediciones del Instituto, Pg. 64

¹⁴¹ Gracias González, José Antonio, *Op.Cit.* P 232

¹⁴² Presidente de la República de Guatemala, ley de probidad y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos, Decreto 89-2000 Artículo 10

¹⁴³ Latorre Vivar, Patricio, responsabilidad administrativa de los funcionarios públicos, Escuela de Derecho, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Disponible en:

La responsabilidad penal, es aquella que constituye un delito, pues el funcionario público (registrador público) al no cumplir con sus obligaciones, y actuar de manera contraria a la ley, es responsable penalmente por la omisión de acción.

Cabe destacar que la acción penal es de última ratio, por lo tanto se ha de agotar la vía civil primero, sin embargo mantiene una estrecha relación lo civil con lo penal.

2.5. Prohibiciones del Registrador Público

“Ninguna persona puede desempeñar más de un empleo o cargo público remunerado, con excepción de quienes presten servicios en centros docentes o instituciones asistenciales y siempre que haya compatibilidad en los horarios”¹⁴⁴

Como es claro en la definición anterior el registrador público, por la función que desempeña no puede desempeñar otros cargos, cuando esta interfiera con el horario establecido en atención al registro y a las propias actividades a realizar por este sujeto.

http://www.contraloria.cl/NewPortal2/portal2/ShowProperty/BEA%20Repository/Sitios/Capacitacion/Cursos/2012/Gestion_Tecnica_OOPP/2_Patricio_Latorre.pdf, Fecha de consulta 29.04.2016

¹⁴⁴ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas, Artículo 112.

2.6 Fe pública

2.6.1 Definición:

La fe pública es una fe obligatoria, ya que no se “basa en la libre convicción de las personas, pues este tipo de fe tiene su sustento en el poder imperio del Estado, que la crea y establece como un deber para la sociedad.”¹⁴⁵

Para Luis Carral y de Teresa, la fe pública es el “Imperativo Jurídico impuesto por el Estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad”¹⁴⁶

Mario Antonio Zinny, indica que la fe pública es la “creencia legalmente impuesta y referida a la autoría o a determinados actos públicos, o sobre el hecho de haber ocurrido un acontecimiento.”¹⁴⁷

Establece José Antonio Gracias González que la fe pública es el “imperativo estatal por medio del cual se establece la obligación, para la comunidad, de creer y tener por ciertos y válidos, determinados hechos o acontecimientos.”¹⁴⁸

Estos cuatro autores mantienen la misma línea de idea, pues destacan que la función pública es obligatoria, ya que emana del Estado, por el poder que este representa, por lo tanto tiene que ser cumplido, por aquellas personas que tienen calidad de funcionario público.

¹⁴⁵ Gracias González, José Antonio, *Op.Cit.* P 167.

¹⁴⁶ Carral y de Teresa, Luis, *Op.Cit.* P. 90

¹⁴⁷ Zinny, Mario Antonio, *El acto notarial*, segunda edición, Depalma, Buenos Aires-Argentina, 2000, P. 77

¹⁴⁸ Gracias González, José Antonio, *Op.Cit.* P 168

2.7. Características de la fe obligatoria

Como se mencionó anteriormente la fe obligatoria es igual a la fe pública, por lo tanto tiene las siguientes características:¹⁴⁹

- a) Es impuesta por el Estado
- b) Es un deber jurídico creer en ella
- c) Su veracidad es un supuesto legal
- d) Es heterónoma
- e) Es documental

2.8. Fe pública Registral

“Es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.”¹⁵⁰

Es aquella que los registradores poseen y que los faculta para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito. Esto con el fin de dar certeza y seguridad jurídica a las personas que acudan mismo para su inscripción y en el futuro estos puedan hacerlo oponible frente a terceros interesados en el asunto del que se trate.

¹⁴⁹ Gracias González, José Antonio, *Op.Cit.* P. 166

¹⁵⁰ *Ibíd.* P.172

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO

A continuación se analizará la figura del registrador público, tomando como punto de partida la legislación guatemalteca, y como esta difiere en cuanto a su definición, características, principios, entre otros aspectos que sirven de indicadores para la pauta internacional.

Por lo que se citará cada artículo que tenga relación con el registrador público y se realizará una breve comparación de las similitudes y/o diferencias entre Guatemala, y los demás países de Centroamérica, México, España y Argentina.

3.1 Registrador

3.1.1. Guatemala

En Guatemala no existe una ley o alguna otra normativa que regule a los Registradores Públicos.

Por lo que se puede determinar que aunque la Constitución de la República de Guatemala no lo regule expresamente, al realizar una interpretación más amplia se puede determinar que el artículo 31. Acceso a archivos y registros estatales del cuerpo legal antes mencionado señala lo siguiente: “*Toda persona tiene derecho a conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización (...)*”¹⁵¹

Por lo tanto partiendo de la Norma Normarum se puede dilucidar que si aparece tácitamente reconocida la figura del registrador público, así como las funciones que este ha de realizar sobre los actos de los que tenga conocimiento el registro, pues es evidente que la corrección, rectificación y actualización de documentos, no los hace la institución sino la persona que

¹⁵¹ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas, Artículo 31.

labora dentro de la misma la que velara para que se cumplan con los requisitos que ellos consideren pertinentes.

Así mismo en su artículo 3, de la norma antes mencionada, Publicidad de los actos administrativos, establece “*Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten la exhibición de los expedientes que deseen consultar (...)*”¹⁵²

3.1.2. El Salvador

En el caso del El Salvador tampoco tiene una ley específica que regule a los registradores públicos, por lo tanto para hacer la comparación del registrador público y todo lo relativo al mismo, se utilizara el Decreto No.24 “Reglamento de la ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas”.

En cuanto a la figura del Registrador se encuentra regulada en el art. 5 que lo menciona de manera muy superfluo, y establece que “*cada oficina de registro estará integrada por las jefaturas y unidades, por lo que el Registrador jefe de la oficina se encargara de ampliar o disminuir las unidades respectivas.*”¹⁵³

3.1.3. Honduras

Al igual que en la legislación Guatemalteca, en Honduras tampoco existe una ley que regule específicamente la figura del registrador, por lo que en su Ley de Propiedad, Decreto 82-2004, existe un apartado denominado Objeto y Finalidad de Registros, si bien se centra en el registro de propiedad de ese país, también habla de ciertas particularidades generales de todos los registros, por lo tanto la figura del registrador público se encuentra regulada en el artículo 30 y 31 del mismo, donde hace mención expresa de los registradores.

3.1.4. Nicaragua

En Nicaragua si existe una ley específica que regula todo lo relacionado a los registros públicos, la cual se denomina como Ley general de los registros

¹⁵² Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas, Artículo 30.

¹⁵³ El presidente de la república de el salvador, Reglamento de la ley de reestructuración del Registro de la Propiedad raíz e hipotecas. Decreto 24, Artículo 5.

públicos, decreto No. 13-2013. No hay artículo específico que establezca que el registrador será la encargada de ciertas funciones, sin embargo aparece que el director del registro, será el que nombre a los registradores posteriormente, llenando ciertos requisitos para dicho cargo.

3.1.5. Costa Rica

En el artículo 9 del reglamento menciona por primera vez la figura del registrador público, sin embargo no ahondan en la misma ya que solo lo establece de la siguiente forma: “Corresponde a los Registradores...brindar un eficiente servicio”¹⁵⁴

3.1.6. Panamá

A lo largo del Decreto No. 62-1980 se habla de la figura del registrador, pero no de manera expresa, ya que no hay ningún artículo que establezca con exactitud quien va a ser registrador público.¹⁵⁵

3.1.7. México

Al igual que Nicaragua, México si tiene una regulación específica que regula a los registradores públicos, y expresamente define en su artículo 3, numeral romano XX como el titular encargado de una Oficina Registral.¹⁵⁶

Así mismo establece en su reglamento que el Registrador podrá tener un registrador auxiliar que será el encargado de suplir a este en caso de ausencia de forma temporal.¹⁵⁷

3.1.8. Argentina

En este país no hay ninguna regulación al respecto sobre la figura del registrador, por lo que en la Ley 17.801 Registro de la propiedad inmueble, menciona de que se encargara el registro de propiedad inmueble, por lo que de manera tacita se entenderá que la persona que realice las actividades dentro del mismo se le identificara como registrador público.

¹⁵⁴ Reglamento del Registro Público, N°26771-J, Costa Rica, Artículo 9°.

¹⁵⁵ Decreto 62-1980, Disposiciones En Relación Con El Registro Público. (Mecanización Del Sistema De Inscripción en la Sección De Propiedad), Panamá, 1980.

¹⁵⁶ Ley registral para el estado de México, Decreto número 329, Artículo 3.

¹⁵⁷ Reglamento de la ley registral para el estado de México, Artículo 4 numeral romano VIII

3.1.9. España

En este país no existe ninguna ley que regule la figura del registrador público y todo lo relativo a ello, sin embargo no cabe duda que en cualquier registro siempre habrá personas (registradores) que se harán cargo de ejecutar la función registral del mismo, y es por ello que se puede afirmar tácitamente se encuentra regulado a lo largo de la ley 20/2011.¹⁵⁸

3.2. Requisitos para ser registrador

3.2.1. Guatemala

La ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto Número 90-2005 y sus reformas establece, que para optar al cargo del Registrador debe de contar con estos requisitos:¹⁵⁹

- a) Ser guatemalteco, mayor de edad;
- b) Ser Abogado y Notario;
- c) Cuatro años mínimos de ejercicio profesional;
- d) Ser de reconocida honorabilidad;

Lo cual sirve de parámetro como los requisitos mínimos que ha de cumplir cualquier registrador público de Guatemala.

3.2.2. El Salvador

Ha de hacerse mención que los requisitos para ser registrador en el Salvador no difieren mucho con respecto a los de Guatemala pues si bien es cierto que dicho decreto hace referencia al registro de propiedad de ese país, no quiere decir que los requisitos o cualidades mínimas que deberá tener la persona que llegue a ostentar posteriormente el título de registrador, serán en su mayoría comunes en todos los registros, por lo que estos serán:

- a. Abogado y notario de la Republica

¹⁵⁸ Ley 20/2011, del Registro Civil, España, 2011

¹⁵⁹ Congreso de la República de Guatemala. Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto Número 90-2005 y sus reformas. Artículo 32

- b. Mínimo 3 años ejerciendo el notariado.¹⁶⁰

3.2.3. Honduras

No hay requisitos generales para la calidad de Registrador pues al no haber una ley específica resulta difícil unificar los requisitos, por tanto se podrá establecer que los requisitos para cualquier registrador público de honduras, los minimitos serán lo que regulan el artículo 31 “a) ser abogado; b) Hondureño por nacimiento; c) Tener por lo menos cinco años de ejercicio profesional; d) ser de conocida honorabilidad.”¹⁶¹

3.2.4. Nicaragua

Los requisitos para ser Registrador Público en Nicaragua son los siguientes:¹⁶²

- a. Ser de nacionalidad nicaragüense
- b. Ser abogado y notario
- c. Estar en el pleno goce de sus derechos civiles y políticos
- d. Mínimo tener 5 años de ejercicio profesional
- e. Haber aprobado el examen de idoneidad profesional, en el que se acredite el dominio sobre la materia de derecho registral.
- f. Haber cumplido 30 años al momento de su nombramiento.
- g. No haber sido suspendido como abogado o notario.
- h. No ser militar en servicio activo y haber renunciado por lo menos 12 meses antes de su nombramiento.
- i. No tener incompatibilidades con respecto a la ley (Dto. 13-2013)

Lo cual lo anterior difiere con la legislación de Guatemala pues no solo se requiere en ambos casos ser abogado y notario, sino que en este país se exige un examen previo a optar el cargo de registrador público, lo cual es de suma importancia.

¹⁶⁰ *Ibid.* Art. 30.

¹⁶¹ Congreso Nacional, Ley de Propiedad, Decreto 82-2004, Artículo 31

¹⁶² Ley general de los registros públicos, decreto No. 13-2013, Aprobado el 22 de Febrero del 2013, Artículo 19.

3.2.5. Costa Rica

En la legislación costarricense no hace mención de los requisitos mínimos que ha de tener el que ejerza el cargo de Registrador Público en dicho país.

3.2.6. Panamá

Los requisitos para ser registrador en panamá son¹⁶³:

- a. Ser panameño de nacimiento
- b. Tener 25 años de edad
- c. Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles y políticos
- d. Poseer título universitario en Derecho inscrito en la oficina que la ley señale
- e. Haber completado un período de tres años, durante el cual haya ejercido la profesión de abogado u otro cargo para cuyo ejercicio se requiera título universitario en Derecho.

3.2.7. México

El registrador público de México deberá llenar los siguientes requisitos para su elección, los cuales son:

- a. Tener título de licenciado en derecho legalmente registrado
- b. Contar por lo menos con dos años de experiencia en materia registral
- c. No haber sido condenado por delito doloso o procesado por delitos en contra de la administración y fe públicas
- d. Ser de reconocida probidad
- e. Aprobar los exámenes que al efecto establezca el Instituto de la Función Registral del Estado de México”¹⁶⁴

3.2.8. Argentina

En la legislación argentina no hace mención de los requisitos mínimos que ha de tener el que ejerza el cargo de registrador público en dicho país.

¹⁶³ Ley N° 2, Código Civil de la República de Panamá, 1916, Artículo 1794

¹⁶⁴ Gobernador constitucional del estado libre y soberano de México, Reglamento de la ley registral para el Estado de México., Artículo 11.

3.2.9. España

Así mismo tampoco en la legislación española hace mención de los requisitos mínimos que ha de tener el que ejerza el cargo de Registrador Público en dicho país.

3.3. Principios Registrales

3.3.1. Guatemala

Así mismo en su artículo 30, de la norma antes mencionada, Publicidad de los actos administrativos, establece “*Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten la exhibición de los expedientes que deseen consultar (...)*”¹⁶⁵

Por lo que al interpretar este artículo se puede decir que dentro del mismo se encuentra inmerso el principio registral de publicidad, ya que siendo los registro una figura de índole administrativo, a través de sus registradores hacen valer la publicidad de los actos, pues estos últimos serán los encargados de cumplir con dicha función que le han sido encomendados por razón de su cargo.

Por otro lado las funciones del Registrador Público en general no se encuentran reguladas en ningún cuerpo legal existente en Guatemala, pero partiendo del Acuerdo Gubernativo 30-2005 que hace referencia al “Reglamento de los Registros de la Propiedad”. Se puede determinar que a partir del artículo 18 al 25 se encuentra contemplado el trámite interno que seguirá dicho documento al momento de ser ingresado al registro.

Por lo que a manera muy general mencionare los pasos que se llevan a cabo en el registro al momento de ingresar un documento al registro y que al no haber una ley específica que regule todo esto en relación a lo anterior, le es aplicable a todos los registradores públicos de los diferentes registros existentes en el país.

¹⁶⁵ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas, Artículo 30.

En el acuerdo gubernativo antes citado establece que habrá una secretaria general que será la encargada de darle ingreso y trámite a los documentos. Luego de recibir el documento se realizara una calificación registral por el registrador con respecto a los diferentes criterios que tenga cada registro, esto no se encuentra regulado de esta manera sin embargo el artículo 19 da a entender eso, ya que establece lo siguiente: “Al recibir un documento se marcará en el mismo, *utilizando el método que cada Registro estime conveniente, la fecha y hora exacta de su recepción y el número que corresponda; igual cosa se hará en el duplicado.*

La Comisión Nacional Registral determinará la fecha a partir de la cual, en cada Registro, ya no se requerirá de la presentación de duplicados. Para resguardo de la información se tomará una copia electrónica escaneándola del documentos original(...)¹⁶⁶.

Así mismo menciona en su artículo 23 lo siguiente: “Cada Registrador establecerá, mediante acuerdo, el momento en que el reparto a los operadores se haga remitiendo los documentos en forma electrónica a la pantalla que a cada uno se le asigne; una vez efectuada la operación, suspendido o rechazado el documento, el operador emitirá la razón correspondiente que remitirá a la Secretaría, por el mismo medio electrónico, para ser agregada al documento original.”¹⁶⁷

Con respecto al Principio de prioridad o prelación registral, se encuentra tácitamente regulado en el artículo 1141 del Decreto Ley 106, Código Civil de Guatemala, que establece lo siguiente: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas al mismo derecho, determinara la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega en el registro.”¹⁶⁸

En relación a la fe pública registral que posee cada registrador público en general, al momento emitir las certificaciones registrales donde consta el estado de derechos de las personas interesadas, se encuentra regulado en el

¹⁶⁶ Reglamento de los Registros Públicos de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo 30-2005. Artículo 19.

¹⁶⁷ *Ibíd.* Artículo 23.

¹⁶⁸ Código Civil de Guatemala. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963. Artículo 1141.

artículo 1179 del mismo cuerpo legal en el que establece: *“La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos solo podrá acreditarse por la certificación del registro en el que se haga constar el estado de dichos bienes.”*¹⁶⁹

3.3.2. El Salvador

Con respecto al Principio de prioridad o prelación registral, se encuentra tácitamente regulado en el art.9 *“El horario de recepción de documentos ser afijado por la Dirección General de Registros... (...)”*¹⁷⁰. Y el art. 10 que establece: *“Jefe de la Unidad deberá consignar, mediante una razón de apertura, la fecha, la hora de inicio, y el número del primer asiento del día, autorizándola con su firma. Al finalizar la hora de recepción de documentos, hechos todos los asientos, deberá consignar, mediante una razón, el número del último asiento, la hora y la fecha del cierre, autorizándola con su firma.”*

Si bien es cierto que no menciona el principio de prioridad como tal, con el simple hecho de que le registrador reciba el documento y le ponga el sello de la hora que recibe, cumple con dicho principio, al momento que terceros reclamen su derecho.

En el art.39 del Decreto No.24 establece que el registrador ha de cumplir y garantizar la función registral.

Con respecto a la calificación registral se encuentra regulado en el art. 11 *“Recibidos los documentos, los Registradores, guardando estricto orden de presentación, procederán a su examen y verán si cumplen con los requisitos legales, generales y especiales; si coinciden con sus respectivos antecedentes y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo. El Registrador ordenará la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida.”*¹⁷¹ Y en su art.12 segundo párrafo establece que *“El Registrador realizará la calificación del instrumento, a más tardar dentro de los seis días siguientes a la fecha en que le hubiere sido entregado para tal efecto. Para ello*

¹⁶⁹ *Ibíd.* Artículo 1179.

¹⁷⁰ El presidente de la república de el salvador, Reglamento de la ley de reestructuración del Registro de la Propiedad raíz e hipotecas, Artículo 9.

¹⁷¹ *Ibíd.* Art. 11

se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro...”¹⁷². Pero expresamente la función calificadora se encuentra regulada en el art. 46 que establece que “están facultados para ejercer la función calificadora los Registradores...”¹⁷³

El principio de fe pública registral se encuentra inmerso del art. 18 que establece: “(...) mediante petición escrita de cualquier interesado, de hacer del conocimiento de terceros, en forma auténtica, la información que consta en los asientos y documentos registrales.”¹⁷⁴. Por lo que el emitir el registrador las certificaciones registrales, las mismas tienen fe pública registral.

Cabe resaltar que en la legislación salvadoreña en dicho decreto si tienen contemplado expresamente dentro de la norma los principios de legalidad, rogación, prioridad, especialidad, de tracto sucesivo y publicidad.¹⁷⁵

3.3.3. Honduras

En esta legislación se encuentra regulado de manera expresa cuáles serán los principios registrales que regirán a cada registrador y el mismo se encuentra regulado en el artículo 25. “El registro tiene por objeto y finalidad garantizar a los usuarios y terceros que las inscripciones y servicios registrales se efectúen bajo los principios de organización eficacia registral, legalidad, prioridad, rogación, obligatoriedad, publicidad, tracto sucesivo, especialidad, celeridad, universalidad y fe pública registral.”¹⁷⁶

En cuanto a su calificación registral si se encuentra regulado en el artículo 40 de la misma ley en la que establece una definición de la misma, siento esta la siguiente “es la facultad que tienen los registradores, para determinar la legalidad y validez formal de los actos o contratos, títulos, instrumentos públicos o documentos auténticos en cuya virtud se solicite una inscripción.

¹⁷² *Ibíd.* Art. 12.

¹⁷³ *Ibíd.* Art.46.

¹⁷⁴ *Ibíd.* Art.18.

¹⁷⁵ *Ibíd.* Art.40, 41,42,43,44 y 46.

¹⁷⁶ Ley de Propiedad, Decreto 82-2004, Honduras, 2004, Artículo 25

Una vez realizada la inscripción de un acto o contrato el mismo se tendrá por calificado.”¹⁷⁷

3.3.4. Nicaragua

En cuanto los principios registrales que busca garantizar cada Registro de Nicaragua, se encuentran los de¹⁷⁸: inscripción, legalidad, rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, legitimación, fe pública registral y publicidad.

3.3.5. Costa Rica

Los principios registrales de prelación y calificación registral se encuentran de manera tacita aunque no lo indique en su articulado, pues establece en su artículo 28 lo siguiente: “El Registro, por los .procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por su orden, asignándoles el número correlativo que le corresponda.”¹⁷⁹ En el artículo 29 que establece “El horario de opción de documento será de 7,30 a.m. a 15,30 p.m., el cual podrá ser aliado por la Dirección a efecto de mejorar el servicio público que se brinda.”¹⁸⁰ Y el 34 que habla sobre en qué consiste la calificación registral y que documentos calificara el registrador, en el que establece lo siguiente: “La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus

¹⁷⁷ *Ibíd.* Artículo 40.

¹⁷⁸ ley general de los registros públicos, decreto No. 13-2013, Aprobado el 22 de Febrero del 2013, Artículo 30.

¹⁷⁹ Reglamento del Registro Público, N°26771-J Artículo 28

¹⁸⁰ *Ibíd.* Artículo 29

resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.”¹⁸¹

Así también hay un articulado expreso que habla del principio de tracto sucesivo, rogación.¹⁸²

3.3.6. Panamá

Es necesario hacer mención que los principios registrales que deberá cumplir el registrador público, al momento de ejercer sus funciones son los siguientes¹⁸³: especialidad, prioridad, rogación, tracto sucesivo, legalidad, publicidad, legitimación, fe pública registral. Esto se encuentra regulado en el Código Civil De La República De Panamá.

3.3.7. México

Se establece tanto en la ley como el reglamento los principios registrales que serán aplicables a la función registral del registrador público y estos serán los siguientes: principio de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo.¹⁸⁴

3.3.8. Argentina

Dentro de la normativa legal de la ley 17.801, se encuentran contemplados de manera no expresa los principios registrales de: publicidad, prioridad, rogación, especialidad, legalidad, tracto sucesivo.¹⁸⁵

3.3.9. España

Dentro de la normativa legal de la ley 20/2011, se encuentran los principios registrales de cada registro que se aplican en cada uno de los registros

¹⁸¹ Ibíd. Artículo 34.

¹⁸² Ibíd. Artículo 56, 59 y 64.

¹⁸³ Ley N° 2, Código Civil de la República de Panamá, 1916, Artículos 1658,1744,1758,1759,1761, 1762,1765,1767,1769,1778,1798,1799.

¹⁸⁴ Ley registral para el estado de México, Decreto número 329, Artículo 7 y art. 7 del reglamento.

¹⁸⁵ Ley 17.801. Registro de la propiedad Inmueble, Argentina, 1968, Artículo 5,6, 12,15,17,19,21,22,23,24,25,26

existentes en dicho país, en los que se encuentra el principio de: legalidad, oficialidad, publicidad, integridad, inoponibilidad.¹⁸⁶

3.4. Responsabilidades

3.4.1. Guatemala

Teniendo en cuenta que en Guatemala no hay ninguna ley general que regule al Registrador Público, se puede entonces establecer que tendrá las mismas responsabilidades que cualquier funcionario público del Estado, en las que se encuentra la responsabilidad civil y penal, atendiendo a lo que se encuentra regulado en la ley de probidad y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos de Guatemala¹⁸⁷

3.4.2. El Salvador

En la legislación salvadoreña no hay dentro de su normativa algún artículo que establezca cuáles serán las responsabilidades en que incurrirá el Registrador Público por no ejercer el mismo como se debe conforme a la ley.

3.4.3. Honduras

En cuanto a las responsabilidades que puede tener un registrador público en dicho país por no cumplir con lo establecido en la ley al límite de sus funciones, establece en su decreto 82-2004 que podrán incurrir en responsabilidad criminal, que viene siendo lo mismo que en Guatemala se domina penal, civil, administrativa.¹⁸⁸

3.4.4. Nicaragua

Así mismo al momento que el registrador público no cumpla con sus funciones establecidas en ley o se extralimite de ellas podrá incurrir en responsabilidad civil por los daños y perjuicios que cause por razón de su cargo, responsabilidad penal por los delitos que cause por ser funcionario público, así

¹⁸⁶ Rey de España junto con el Consejo de Ministros. Ley.20/2011, del Registro Civil, España, 2011, artículo 13,14,15, 19.

¹⁸⁷ Congreso de la República de Guatemala, Ley de Probidad y Responsabilidades de funcionarios y empleados, Decreto 89-2002. Artículo 8 y 10.

¹⁸⁸ *Ibíd.* Artículo 50.

como una responsabilidad de índole disciplinario, según lo regula el artículo 23 y 27 de su ley general de registros.¹⁸⁹

3.4.5. Costa Rica

En la legislación costarricense al igual que en El Salvador, no hay dentro de su normativa algún artículo que establezca cuáles serán las responsabilidades en que incurrirá el registrador público por no ejercer el mismo como se debe conforme a la ley.

3.4.6. Panamá

Tampoco en Panamá hay dentro de su normativa algún artículo que establezca cuáles serán las responsabilidades en que incurrirá el registrador público por no ejercer el mismo como se debe conforme a la ley.

3.4.7. México

Al momento de que el Registrador público cometa alguna infracción dentro de sus funciones, dependiendo el caso, podrá incurrir en responsabilidad penal, civil o una amonestación, tal y como se encuentra regulado en el artículo 108, y 110, en el que establece lo siguiente: *“Registradores y demás servidores públicos adscritos al Instituto, son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de su función, en los términos que previenen las leyes penales del fuero común y federales. De la responsabilidad civil en que incurran en el ejercicio de sus funciones conocerán los tribunales del fuero común. De la responsabilidad administrativa en que incurran por violación a los preceptos del Código, de esta Ley y su Reglamento, conocerán las autoridades competentes”*¹⁹⁰

¹⁸⁹ Ley general de los registros públicos, decreto No. 13-2013, Artículo 23 y 27.

¹⁹⁰ Ley registral para el estado de México, Decreto número 329, 2011, Artículo 108, 109, 110.

3.4.8. Argentina

El Registrador Público en Argentina podrá incurrir en responsabilidad penal en caso de que cometiere un delito en el ejercicio de sus funciones y ello conlleve como consecuencias pena de prisión o multa.¹⁹¹

3.4.9. España

En la legislación española no hay dentro de su normativa algún artículo que establezca cuáles serán las responsabilidades en que incurrirá el Registrador Público por no ejercer el mismo como se debe conforme a la ley.

3.5. Obligaciones del registrador

3.5.1. Guatemala

Dentro de la legislación de dicho país citada en relación a este tema, no hay ninguna norma que regule cuáles serán obligaciones del registrador en cada registro existente en el país.

3.5.2. El Salvador

Dentro de la legislación de dicho país citada en relación a este tema, no hay ninguna norma que regule cuáles serán las obligaciones del registrador en cada registro existente en el país.

3.5.3. Honduras

Por otro lado regula que alguna de las obligaciones del registrador será que de oficio podrán subsanar ciertos errores que contenga el documento, con la salvedad de no alterar la voluntad de las partes, tal y como establece en su artículo 45 “Los registradores podrán subsanar de oficio los errores materiales o de hecho de los documentos sujetos a registro siempre que esto no implique la alteración o modificación de la intención de las partes.”¹⁹² Otra de sus obligaciones es que los registradores deberán consultar siempre la base de

¹⁹¹ Ley No 17.671, ley de identificación, registro y clasificación del potencial humano nacional, Argentina.1968, Artículo 31.

¹⁹² *Ibíd.* Artículo 45.

datos del sistema para verificar que no hay información u operaciones irregulares.¹⁹³

3.5.4. Nicaragua

Tiene como función el Registrador o Registradora Público las siguientes: “Titular planificar, organizar y supervisar el funcionamiento administrativo de la oficina registral.”¹⁹⁴

3.5.5. Costa Rica

En cuanto a las funciones u obligaciones que deberá cumplir el Registrador Público de costarricense es de “examinar y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva”¹⁹⁵, también tendrá la función de “ suspender la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción.”¹⁹⁶

3.5.6. Panamá

Dentro de las funciones que podrá desempeñar el Registrador Público se encuentra la de calificar la legalidad de los títulos que se presenten para su inscripción, inscribir o denegar su inscripción, supervisar al personal a su cargo.¹⁹⁷

3.5.7. México

Las obligaciones que deberá cumplir el registrador por razón de su cargo se encuentran reguladas en el artículo 13 del reglamento, en las que establece que deberá verificar la legalidad y exactitud de las inscripciones, aceptar o

¹⁹³ Congreso Nacional, Ley de Propiedad, Decreto 82-2004, Artículo 46.

¹⁹⁴ ley general de los registros públicos, decreto No. 13-2013, Aprobado el 22 de Febrero del 2013

¹⁹⁵ Reglamento del Registro Público, N°26771-J Artículo 35.

¹⁹⁶ Ibíd. Artículo 37.

¹⁹⁷ Ley N° 2, Código Civil de la República de Panamá, 1916, Artículo 1795.

denegar inscripciones, verificar por el pago en concepto de derechos por los servicios del registro, vigilar la organización del registro, contestar demandas que se presenten contra el registro, entre otras.¹⁹⁸

3.5.8. Argentina

Dentro de la legislación de dicho país citada en relación a este tema, no hay ninguna norma que regule cuáles serán las obligaciones del registrador en cada registro existente en el país.

3.5.9. España

Dentro de la legislación de dicho país citada en relación a este tema, no hay ninguna norma que regule cuáles serán obligaciones del registrador en cada registro existente en el país.

3.6. Incompatibilidades para ser Registrador

3.6.1. Guatemala

“Ninguna persona puede desempeñar más de un empleo o cargo público remunerado, con excepción de quienes presten servicios en centros docentes o instituciones asistenciales y siempre que haya compatibilidad en los horarios”¹⁹⁹

Aquí es claro que no puede desempeñar dos cargos públicos.

3.6.2. El Salvador

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

3.6.3. Honduras

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

¹⁹⁸ Reglamento de la ley registral para el estado de México, 2012, Artículo 13

¹⁹⁹ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas, Artículo 112.

3.6.4. Nicaragua

El cargo de registrador es incompatible en Nicaragua con cualquier otro cargo público, sin importar si ejerce funciones de carácter privado o público, excepto la docencia.²⁰⁰

3.6.5. Costa Rica

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

3.6.6. Panamá

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

3.6.7. México

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

3.6.8.. Argentina

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

3.6.9. España

No hay dentro de su legislación regulación alguna sobre cuales podrán ser las incompatibilidades para ser Registrador Público en dicho país.

²⁰⁰ ley general de los registros públicos, decreto No. 13-2013, Aprobado el 22 de Febrero del 2013, Artículo 26.

CAPÍTULO 4

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El análisis del presente trabajo de investigación en base a la doctrina relacionada con respecto a la figura del Registrador Público y la legislación vigente aplicable al mismo.

El método de investigación consiste en monografía permitió realizar un documento de consulta y recopilación del Registrador Público, la cual dicha figura se encuentra disipada en distinta normativa, tanto a nivel nacional como internacional. Partiendo de esta recopilación emana la unidad de análisis que exhibe los resultados producidos de la pregunta de investigación y de los objetivos tanto generales como específicos.

Dentro del desarrollo de esta investigación surgió la comparación de la legislación extranjera frente a lo que regula Guatemala con respecto al Registrador Público. Por lo que para el presente análisis y equiparación de resultados arrojados por esta tesis se utilizó como instrumento el cuadro de cotejo, cuya finalidad consistía en mostrar los parámetros que servirían como fuente primaria para obtener información.

A continuación se establece el resultado arrojado por el cuadro de cotejo utilizado en el presente trabajo de investigación, ver apartado de anexo, en el que se confrontan la legislación nacional e internacional referente a la figura del Registrador Público:

Como se logra establecer a partir del cuadro de cotejo, según el primer indicador referente a si regulan o no al Registrador, las legislaciones comparadas con respecto a la figura antes mencionada, en su mayoría no regulan al Registrador Publico expresamente, y mucho menos hay una ley específica que lo regule, excepto Nicaragua y México que si tienen una ley general y específica que regula al Registrador Público en dichos países. Como lo es la ley general de los Registros Públicos, decreto No. 13-2013 de Nicaragua y Ley registral para el estado de México, Decreto número 329, el cual este último no tiene solo su propia ley de Registros sino que también tiene

un reglamento de dicha ley. Lo cual lo convierte en uno de los países más desarrollados en el tema de los registradores públicos.

Según el segundo indicador referente a cuales son los requisitos para ser Registrador Público, la mayoría de legislaciones establece como requisitos mínimos tener la nacionalidad del país al que quiere optar al cargo de Registrador y otro importante es que debe ser profesional del Derecho, lo cual es lógico pues tiene que tener conocimiento de Derecho Registral, cabe hacer mención que los países de Nicaragua y México aparte de esos requisitos ellos tiene uno que destaca sobre todos y es en que la persona que desee optar a dicho cargo deberá realizar y aprobar un examen para el mismo, lo cual hace que dicha figura sea de suma importancia.

El tercer indicador es los principios registrales que regirán al Registrador para el cumplimiento de su función dentro de los registros respectivos, según el país que corresponde. En este apartado no hubo ningún problema pues todos los países a comparar regulan los principios registrales los cuales son de importancia pues son los pilares fundamentales del Registrador, la única variante que cabe destacar es en cuanto al número de principios pues en algunos países tienen más principios como es el caso de Honduras que tiene regulado dentro de su legislación once principios registrales, en el cual destaca de los demás en cuanto a que tiene un principio denominado como universalidad y otro menos; como es el caso de España que cuenta solo con cinco principios registrales, pero este país es el que tiene un principio que lo denominan como principio de oponibilidad, así como las denominaciones que le dan según cada país.

Respecto al cuarto indicador que hace referencia a Responsabilidades que incurrirá el Registrador Público en base a que no cumpla con las funciones que le correspondan o se extralimite de ellas, en la mayoría de legislaciones serán de índole civil y penal, civil o penal, y en algunos países habrá una tercera, que será de tipo disciplinaria, según de la infracción que cometiere.

En el caso de Guatemala conlleva responsabilidad civil y penal que no se encuentra en la ley de Registros pues no existe una ley como tal o que regule

al Registrador, sino que están contempladas en la ley de probidad y responsabilidad de funcionarios públicos, de índole administrativa.

Según el quinto indicador que hace referencia a las obligaciones que tiene el Registrador Público se llegó a establecer que en Guatemala, así como en los demás países comparados, una de las obligaciones principales que tiene que realizar el Registrador Público es la de calificación registral.

En el sexto indicador referente a las incompatibilidades para ser Registrador cabe resaltar que solo en la legislación Guatemalteca y en la de Nicaragua menciona las mismas, pues en los demás países no lo regulan de ninguna forma.

Una vez concluido con los resultados arrojados y el análisis de los mismos, es necesario verificar si la pregunta de investigación fue cumplida de manera satisfactoria. La interrogante planteada fue la siguiente: *¿Cuáles son los requisitos, incompatibilidades, clases, prohibiciones del Registrador Público? ¿Cuáles son las similitudes y/o diferencias en su regulación en otros países?*

A través del resultado de la pregunta de investigación, se logró establecer que cumplió con el siguiente objetivo general: de analizar la figura de los Registradores Públicos, sus requisitos, incompatibilidades, clases, prohibiciones, y otros aspectos en el ámbito nacional e internacional, para así conocer cuáles son las similitudes y/o diferencias en su regulación y como se desempeñan los registradores públicos en otros países.

De la misma forma se logró alcanzar los siguientes objetivos específicos:

Desarrollar los aspectos doctrinarios relativos a los Registradores Públicos en Guatemala, pertenecientes a cómo es que existe dicha figura, ya que el Registrador no existiera si no hubiera un Registro, siendo esta la institución donde se va a desempeñar como tal. Por lo que inicialmente se definió el Registro Público como punto de partida para posteriormente desglosar todo lo referente al Registrador.

Estudiar cuales son las clases, requisitos, incompatibilidades, derechos, deberes y otros aspectos. Tal es el caso que en la doctrina y en la legislación

se logró determinar que entre los requisitos para ser Registrador Público es que sea Abogado y Notario o al menos tener conocimientos en Derecho Registral, así como que sea Registrador no podrá mientras dure su cargo tener otro cargo público, y el que se extralimite de sus funciones incurrirá en alguna responsabilidad ya sea de tipo penal, civil o administrativo.

Analizar cuál es la función calificadora y los principios registrales, pues el Registrador tiene como atribución examinar el documento que se requiera inscribir, para verificar si el documento cumple con los requisitos necesarios que crea pertinentes. Por ello para cumplir con sus funciones como debe de ser se auxiliara de los principios registrales tales como el de Inscripción, Seguridad Jurídica, Rogación, Prioridad, entre otros.

Realizar un estudio de Derecho comparado entre Guatemala y otros países. Utilizando como indicadores los siguientes: Registrador Público, requisitos del Registrador Público, Principios del Registrador Público, responsabilidades, obligaciones e incompatibilidades con el cargo de Registrador Público. Y comparándolas con la legislación Centroamericana, México España y Argentina.

Establecer cuáles son las similitudes y/o diferencias entre los registradores públicos de Guatemala y los demás países a comparar. Como es de resaltar que una de las diferencias es que Nicaragua y México si tienen una ley específica que regule al Registrador Público, lo cual en Guatemala no hay.

Una de las similitudes es que en todas se encuentran regulados los principios registrales, algunos tienen más otros menos pero en cuanto al principio de Prioridad denominándolo como tal todos los países coinciden.

Por lo que en base a lo desarrollado anteriormente y los resultados obtenidos del presente trabajo de investigación fueron alcanzados de manera satisfactoria en cuanto a que se cumplió con los objetivos generales y específicos, ya que si bien es cierto en Guatemala no hay una ley específica que regule al Registrador Público, si se contempla esta figura en diferentes leyes dispersas dentro de la legislación nacional.

CONCLUSIONES

1. Cada Registro Público en Guatemala y en el resto de países analizados con anterioridad, está compuesto por la figura del Registrador, y este a su vez es la persona que labora dentro de la institución (registro).
2. Cabe resaltar que no cualquier persona puede ser Registrador Público, pues se requiere como requisito mínimo que tenga conocimientos previos de Derecho, además que no puede ejercer dos cargos públicos a la vez.
3. Los principios registrales son importantes pues de ellos se deriva la función de cada Registrador y que ha de respetarlos y cumplirlos a cabalidad, pues eso implica seguridad jurídica.
4. Es necesario que cada Registrador Publico cumpla con su función dentro del mismo registro, apegado siempre a Derecho y a la ley para no incurrir en alguna responsabilidad de tipo civil o penal y así no verse afectado por los hechos cometidos por el mismo.
5. Es importante resaltar que en la legislación internacional, el país que destaca por tener regulado todos los indicadores utilizados en el instrumento de análisis es Nicaragua, ya que tiene una ley denominada como Ley de Registros Públicos. En segundo lugar esta México que no solo cuenta con su propia ley que regule dicha figura, sino que además tiene un reglamento que sirve de complemento a su ley.
6. Así mismo, uno de los países que no tiene regulado en su legislación, la mayoría de los indicadores del Registrador Publico es España, lo cual represento todo un desconcierto, pues al realizar esta investigación se esperaba que el único país que casi no lo regulara fuera Guatemala, ya que al ahondar doctrinariamente en el mismo a nivel nacional hay muy poca información sobre esta figura.

RECOMENDACIONES

1. Es importante y necesario que en Guatemala se emita una ley que regule la figura del Registrador Público en general, para que así haya una unificación de parámetros y criterios en todos los registros existentes del país, pues facilitaría la administración dentro de los mismos.
2. Se ha de hacer obligatorio que cada persona interesada a ocupar el cargo de Registrador Público titular o auxiliar, se someta a realizar un examen previo sobre conocimientos de Derecho registral y el que hay obtenido la ponderación más alta en dicho examen sea elegido para ocupar dicho puesto.
3. Así como debiera de haber una ley unificadora general de los Registros Públicos, es importante que se regule dentro de las mismas las responsabilidades que incurrirán por excederse en sus funciones y las mismas serian igual sin importar a que registro pertenece cada Registrador y además aplicándole una pena donde se diga que si cometió un delito en base al cargo que desempeña no podrá optar nunca a ese cargo en ese registro en particular, además de indemnizar al registro afectado económicamente para cubrir los daños y perjuicios causados a la institución así como a una persona en particular que se considere afectada y haga valer su derecho.

REFERENCIAS

Bibliográficas

1. Cabanellas Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho usual, Registrador, Argentina, Editorial Heliasta, 1997, vigésima quinta edición, Tomo VII
2. Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral, 18ava. Edición, México. Ed. Porrúa S.A., 2007
3. Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, Derecho Registral, Principios Registrales. 2da. Edición, Guatemala, Ed. Litografía MR, 2011
4. Gracias González, José Antonio, Derecho Notarial Guatemalteco, Introducción y Fundamentos, 2da. Edición, Guatemala, Ed. Fénix, 2011,
5. Isidoro Lora Tamayo, “Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto, Registro General de la Propiedad, 1999
6. Pérez Gallardo, Leonardo B “Estudios de Derecho Notarial Iberoamericano”, Guatemala. Infoconsult editores. 2013.
7. Ramón Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Barcelona España, 1968

Normativas

8. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas
9. Código Civil de Guatemala. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.
10. Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1963.
11. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Garantías Mobiliarias., Decreto 51- 2007.

12. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto Número 90-2005 y sus reformas.
13. Congreso de la República, Código de Comercio, Decreto 2-70. Guatemala.
14. Decreto 62 de 1920 disposiciones relativas al Registro Público, Panamá.
15. Decreto 62 de 1980 disposiciones relativas al Registro Público, Panamá.
16. Decreto 82-2004, Ley de Propiedad, Honduras, 2004.
17. Decreto No. 13-2013 Ley general de los Registros Públicos, Nicaragua, 2013.
18. El Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005, Fecha de emisión 19/7/2005.
19. Ley 17.801 Registro de la propiedad inmueble, Argentina.
20. Ley Hipotecaria Española. Decreto de 8 de febrero de 1946.
21. Ley No 17.671, ley de identificación, registro y clasificación del potencial humano nacional, Argentina. 1968.
22. Ley No. 2, Código Civil de la República de Panamá, 22 de agosto de 1916
23. Ley registral para el estado de México, Decreto número 329, 2011.
24. Peralta Azurdía Enrique, Código Civil, Decreto 106. Fecha de emisión 14/09/1963, Guatemala.
25. Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, España
26. Reglamento de la ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas, Decreto 24º, El Salvador.
27. Reglamento de la ley registral para el estado de México, 2012
28. Reglamento de los Registros Públicos de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo 30-2005.
29. Reglamento del Registro Público, N°26771-J, Costa Rica.
30. Reglamento del Registro Público, N°26771-J, Costa Rica.

Electrónicas

31. Diccionario de la Real Academia Española, registrador, <http://dle.rae.es/?id=Vj1wgm3>, fecha de consulta 29. 1.2016
32. Diccionario Jurídico, Función registral, <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=1881>, Fecha de consulta 31.1.2016
33. Principios Registrales, [http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.p](http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/cnt/cnt6.pdf) df pág. 53, fecha de consulta 30.1.2016
34. Registro Público <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUERETARO/Reglamentos/QR OREG07.pdf>, Fecha de consulta 30.1.2016

Otras referencias

35. Castellanos Castillo, Marco Antonio. Naturaleza Jurídica Del Registro Fiscal De Vehículos y Su Imposibilidad De Ejecutar Medidas Precautorias De Embargo Sobre Vehículos Terrestres, Guatemala, 2014, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Rafael Landívar.
36. Díaz Sánchez, Elvin Leone. Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico Guatemalteco, Guatemala, 2009. Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.
37. Gutiérrez Serrano, Iris Nicolette, El Derecho Registral y los principales registros en Guatemala, Guatemala, 2010. Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala.

ANEXO

INSTRUMENTO DE ANÁLISIS (CUADRO DE COTEJO)

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	México	Argentina	España
Registrador Público									
Requisitos del Registrador Público									
Principios del Registrador Público									
Responsabilidades del Registrador Público									
Obligaciones del Registrador Público									
Incompatibilidades del Registrador Público									

ANEXO I

CUADRO DE COTEJO

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	México	Argentina	España
Registrador Público	Art.31 CPRG.	Art.5 Dto. No. 24	Art. 30 y 31 Dto.82-2004	Dto. 13-2013	Art.9 No. 2677-J	Dto. 62-1280	Art.3 Dto.329	Ley 17.801	Ley. 20/2011
Requisitos del Registrador Público	Art.32 Dto. 90-2005	Art. 30 Dto. No. 24	Art. 31 Dto. 82-2004	Art.19 Dto. 13-2013	No lo regula	Art.1794 Código civil de panamá	Art.11 Reglamento de la ley registral del Estado de Mexico	No lo regula	No lo regula
Principios del Registrador Público	Art.30 CPRG Art. 1141 Dto. Ley 106	Art. 9 y 39 Dto. No. 24	Art. 25 Dto. 82-2004	Art. 38 Dto. 13-2013	Art.28 No.2677-J	Art. 1658,1744,1758,1759,1761,1762,1765, 1767, 1769, 1778, 1778,1798, 1799 código civil	Art. 7 Dto.329	Art. 5,6,12,15,19,21 al 26 Ley 17.801	Art.13,14,15,19 Ley 20/2011
Responsabilidades del Registrador Público	Art. 8 y 10 Dto. 89-2002	No lo regula	Art. 50 Dto. 82-2004	Art. 23 y 27 Dto. 13-2013	No lo regula	No lo regula	Art. 108 al 110 Dto. 329	Art. 31 Ley 17.671	No lo regula
Obligaciones del Registrador Público	No lo regula	No lo regula	Art. 45 Dto. 82-2004	Dto. 13-2013	Art.37 No. 26771-J	Art. 1795 del Código Civil	Art. 13 Reglamento ley registral del Estado de Mexico.	No lo regula	No lo regula
Incompatibilidades del Registrador Público	Art. 112 CPRG	No lo regula	No lo regula	Art. 26 Dto. 13-2013	No lo regula	No lo regula	No lo regula	No lo regula	No lo regula