

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE ESTUDIOS DE POSTGRADO
-CUNOC-**



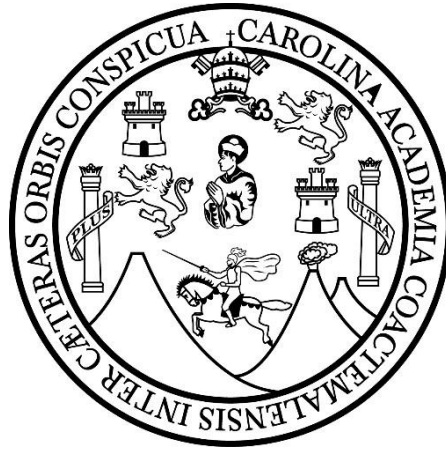
**LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS
CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL
GUATEMALTECO.**

Licda. SOFÍA MACAL

Quetzaltenango, Octubre de 2,017

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

**CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE ESTUDIOS DE POSTGRADO
-CUNOC-**



**LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS
CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL
GUATEMALTECO.**

TESIS

Presentada al Honorable Consejo Académico de Postgrados del
Centro Universitario de Occidente
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

Licda. SOFÍA MACAL

Previo a conferírsele el grado Académico de
Maestra en Derecho Notarial y Registral

Quetzaltenango, Octubre de 2,017

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA CENTRO UNIVERSITARIO DE
OCCIDENTE DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

AUTORIDADES

RECTOR MAGNIFICO Dr. Carlos Guillermo Alvarado Cerezo

SECRETARIO GENERAL Dr. Carlos Enrique Camey Rodas

CONSEJO DIRECTIVO

DIRECTORA GENERAL DEL CUNOC M Sc. María del Rosario Paz Cabrera
SECRETARIA ADMINISTRATIVA M Sc. Silvia del Carmen Recinos Cifuentes

REPRESENTANTE DE CATEDRÁTICOS

M Sc. Héctor Obdulio Alvarado Quiroa
Ing. Edelman Cándido Monzón López

REPRESENTANTES DE LOS EGRESADOS DEL CUNOC

Licda. Tatiana Cabrera

REPRESENTANTES DE ESTUDIANTES

Br. Luis Ángel Estrada García
Br. Julia Hernández

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE POSTGRADOS

M Sc. Percy Ivan Aguilar Argueta

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Secretario: Dr. Carlos Calderón Paz

M Sc. Patrocinio Bartolomé Díaz

M Sc. Allan Estrada

M Sc. Betzabe Chinchilla

Asesor de Tesis

MSc. Pedro Francisco Guzmán Escobar

NOTA: Únicamente el autor es responsable de las doctrinas y opiniones sustentadas en la presente tesis (artículo 31 del Reglamento de Exámenes Técnicos y Profesionales del Centro Universitario de Occidente de la Universidad de San Carlos de Guatemala)



ORDEN DE IMPRESIÓN POST-CUNOC-024-2017

El Infrascrito Director del Departamento de Estudios de Postgrado del Centro Universitario de Occidente de la Universidad de San Carlos de Guatemala, luego de tener a la vista el dictamen correspondiente del asesor y la Certificación del acta No. 139-2016 de fecha 05 de Agosto del año dos mil dieciséis, suscrita por los Miembros del Tribunal Examinador designados para realizar Examen Privado de la Tesis Titulada **“Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco”** presentada por la Maestrante **Sofía Macal** con número de carné **100031219** previo a conferírsele el título de **Maestra en Ciencias en Derecho Notarial y Registral**, **autoriza** la impresión de la misma.

Quetzaltenango, 30 de septiembre de 2017.

IMPRIMASE

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”


M. Sc. Percy Juan Aguilar Argueta
Director



cc. Archivo

MSc. PEDRO FRANCISCO GUZMÁN ESCOBAR

11 Avenida 4-07, zona 1, Oficina 210

2º Nivel, Edificio Rivera

Quetzaltenango

Tel. 7761-6044

pguzman@cabledx.com

Quetzaltenango, 18 de enero de 2016

Sres.

CONSEJO ACADÉMICO DE POSTGRADOS

Departamento de Estudios de Postgrado

Centro Universitario de Occidente

Universidad de San Carlos de Guatemala

Estimados señores:

En cumplimiento de la resolución contenida en el Punto Quinto, inciso 5.2., del Acta de POSTGRADOS 06-2014, de la sesión celebrada por el Consejo Académico de Postgrados, el 8 de mayo de 2014, en la cual se resolvió nombrarme como Asesor de tesis de Maestría en Derecho Notarial y Registral, de la Licenciada SOFÍA MACAL, cuyo título es: "LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO", informo de la investigación que se realizó bajo mi inmediata orientación, cumpliendo con los principios, procedimientos y técnicas de la metodología de la investigación científica.

En opinión del suscrito, el tema investigado reviste gran importancia al abordar un tema de escaso desarrollo en nuestro medio y que reviste importancia de orden registral y constitucional. Los capítulos, los métodos y técnicas que se aplicaron para el desarrollo del contenido fueron los adecuados, así como la redacción. Las conclusiones resultan congruentes con el contenido.

En virtud de lo anterior y por haberse cumplido con los requisitos que contienen los normativos, al aprobar el trabajo de investigación, emito dictamen favorable.

Sin otro particular, me suscribo con mis muestras de consideración y respeto,



LICENCIADO:
Pedro Francisco Guzmán Escobar
ABOGADO Y NOTARIO

MSc. Pedro Francisco Guzmán Escobar
Asesor

ACTO QUE DEDICO:

A DIOS: Porque ha sido la fuente de vida, inspiración y sabiduría que me ha permitido llegar hasta donde estoy.

A MI FAMILIA: Por el cariño y apoyo que siempre me guardan.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS DE ESTUDIO: En especial a la Licenciada Carmen Julissa Alfaro Letona, por su apoyo y amistad incondicional.

A MIS CATEDRÁTICOS: Por compartir sus sabias enseñanzas y conocimientos científicos.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, CENTRO
UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE, DEPARTAMENTO DE**

POSTGRADOS: Por permitirme culminar otra etapa de mi vida profesional.

INDICE

CONTENIDO	PÁGINA
1. Introducción.....	1
CAPITULO I	
DERECHO REGISTRAL	
1.1 Denominación y definición.....	4
A. Naturaleza Jurídica.....	6
B. Naturaleza Constitucional de los Registros Públicos.....	7
1.2 Certeza y seguridad jurídica de los Registros Públicos.....	9
A. Igualdad ante la ley.....	10
1.3 Contenido del Derecho Registral.....	11
a) Materia.....	12
b) El Acto de Inscripción.....	12
c) Los Criterios de Calificación.....	12
d) Alcances de la Función Calificadora.....	13
e) La Publicidad Registral.....	14
1.4 Sujetos.....	14
Usuarios de los Registros Públicos.....	14
Terceros de los Registros Públicos.....	15
Los Registradores, funcionarios públicos.....	15
1.5 El procedimiento Registral.....	18
Fundamento del procedimiento Registral.....	19
Sistema y Procedimiento.....	20
Procedimiento Registral.....	20

CAPÍTULO II

SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN GUATEMALA

Seguridad jurídica de los registros públicos en Guatemala.....	22
Deberes del Estado.....	23
2.1 La inscripción es un derecho.....	24
2.2 La Función registral, fin y medios.....	26
La calificación registral.....	27
Naturaleza.....	28
Calificación por escrito.....	28
Caracteres de la calificación.....	29
Motivación de la calificación negativa.....	31
Las calificaciones excesivas.....	32
Fundamento de la calificación.....	33
Extensión o amplitud de la función calificadora de los Registros Públicos.....	34

CAPÍTULO III

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

3.1 Definición.....	35
3.2 Clasificación de los Principios Registrales en Guatemala.....	35
A. PRINCIPIOS MATERIALES.....	36
Principio de inscripción.....	36
Principio de especialidad, especialización o determinación.....	37
B. PRINCIPIOS FORMALES.....	38
Principio de rogación.....	38
Principio de legalidad o calificación.....	38

Principio de tracto sucesivo.....	39
C. PRINCIPIOS MIXTOS.....	39
Principio de consentimiento.....	39
Principio de publicidad.....	40
Principio de prioridad.....	40
Principio de fe pública.....	41
Principio de legitimación.....	41
Principio de seguridad jurídica.....	42
3.3 Garantías y derechos constitucionales de las personas en el	
Derecho comparado (España) que deben relacionarse con los	
Principios registrales en Guatemala.....	42
A. Derecho a una Calificación Motivada.....	46
Motivación Tempestiva.....	47
Motivación Suficiente.....	47
B. Derecho a la Calificación por Escrito.....	48
C. Derecho a una Calificación Unitaria.....	48
D. Derecho a la Seguridad Jurídica Preventiva en el	
Procedimiento Registral.....	49
La independencia al calificar.....	53
Las responsabilidades derivadas de la función calificadora De los	
Registradores.....	59
3.4 Registro públicos en Guatemala de distinta naturaleza, sistema	
o especialidad, en donde es necesaria la adaptación de los derechos	
Y garantías constitucionales de las personas en el	
procedimiento Registral.....	63
Registro Nacional de las Personas.....	64
Registro de la Propiedad.....	66
Registro de Información Catastral.....	69
Registro Mercantil.....	71

Registro Electrónico de Poderes.....	74
Registro de la Propiedad Intelectual.....	76
Registro de Garantías Mobiliarias.....	78
Registro de Mercado de Valores y Mercancías.....	78
Registro de Persona Jurídicas.....	79
Registro de Procesos Sucesorios.....	82
Registro de Testamentos.....	84
Registro de Ciudadanos.....	88

CAPITULO IV

EVIDENTE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA APLICACIÓN DE LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LA PERSONA, EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.

Necesidad de un Registro.....	89
La necesaria adaptación en Guatemala de los derechos y garantías Constitucionales de las personas en el procedimiento registral Guatemalteco.....	90
Análisis e interpretación de cuestionamientos y definición de propuesta.....	94
CONCLUSIONES.....	110
BIBLIOGRAFÍA.....	112
ANEXO I.....	118
ANEXO II.....	164

RESUMEN EJECUTIVO

Esta investigación ha tenido por objetivo el conocer si los distintos Registros de nuestro país cumplen los principios registrales con los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco, planteándose los siguientes objetivos específicos, Analizar los Principios Registrales utilizados en la actualidad, en su relación con los cambios sobre todo en la sistematización de los distintos registros, tomando en cuenta su adaptación a dichos cambios; Investigar los posibles problemas y redundancia de procesos que puedan ser ocasionados por la mala aplicación de los Principios Registrales utilizados; Estudiar y analizar leyes referentes a la materia para tener certeza de encontrar derechos y garantías de las personas en materia registral, utilizados en otros países, de manera que estos no contravengan las leyes al respecto; Encontrar métodos de aplicación de los derechos y garantías de las personas utilizados en otros países más desarrollados en la materia, que ayuden a facilitar los procesos registrales sin caer en duplicidad de procedimientos; Investigar y estudiar derechos y garantías de la persona en el Procedimiento Registral de países como España y otros de Latino América para de esta forma comprender su aplicación y adaptarlos a las distintas leyes del país en garantía y robustecimiento de la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral; Proponer de acuerdo a los resultados obtenidos en la investigación, principios registrales que garanticen los derechos y garantías Constitucionales de las personas, con la finalidad de fortalecer y dar certeza a los procesos registrales en Guatemala.

Luego de haberse propuesto el tema, se realizaron consultas bibliográficas e investigación de campo para determinar la solución de la hipótesis planteada.

INTRODUCCIÓN

Como usuarios constantemente hacemos uso de los distintos Registros Públicos de nuestro país y además de ser de suma importancia la seguridad jurídica que los registros puedan ofrecer a los documentos públicos que presentamos, es de especial importancia para nosotros también el tratamiento que se les da en los distintos procesos que conlleva su trámite, siendo de especial trascendencia dentro de esos procesos la apreciación, el examen y la comprobación de la legalidad de los títulos y documento que se presentan en los distintos Registros, y que debiera hacer el Registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos, sin embargo es de conocimiento público que dicha calificación es realmente dada por operadores, que si bien es cierto, en su mayoría poseen una experiencia indiscutible, también es verdad que muchas veces se exceden en sus funciones, retardando o complicando procesos registrales debido muchas veces a una calificación excesiva y rechazando en otras más, un mismo documento por motivos distintos, lo que sería evitado si se diera una calificación integral.

Motivando estos problemas cotidianos, en los registros el objeto de la presente investigación, el que esta originado por la hipótesis planteada en relación a que si “¿Cumplen los principios registrales con los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco?”.

Utilizando para dar respuesta a la pregunta planteada la aplicación del método científico en sus tres fases, indagadora; a través de recolección de información directamente de las fuentes primarias (encuestas) y secundarias (libros y textos); demostrativa a través de la comprobación de las variables expuestas en la hipótesis; y expositiva, utilizando los conceptos de conceptualización y generalización.

Lo que llevó a la conclusión de que si bien es cierto en los Registros de Guatemala, en especial el Registro de la Propiedad se cuenta con principios registrales que garantizan los derechos y garantías Constitucionales en sus procedimientos registrales, incluyendo algunos de los que son de especial interés

en el presente trabajo, es innegable que la correcta aplicación de estos derechos y garantías harían de los Registros en especial el de la Propiedad un Registro más ágil y confiable para los usuarios.

Recomendando para ello en especial la aplicación al derecho a una calificación motivada, es decir el derecho de saber porque se procedió o no a la registración, el derecho a una calificación por escrito, el derecho a una calificación unitaria o integral, derechos que facilitarían en gran medida los procesos de registro, evitando además del retardo, el oneroso e innecesario gasto que el usuario tiene debido a los repetitivos rechazos de sus documentos registrales, perdidas que pueden ser incalculables si estos documentos son necesarios en transacciones comerciales económicamente importantes.

Este trabajo fue desarrollado en cuatro capítulos siendo el primero el que trata lo relacionado con el derecho registral, en el segundo capítulo se desarrolla lo concerniente a la seguridad jurídica de los Registros Públicos en Guatemala, en el tercer capítulo con los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco y concluyendo en el cuarto capítulo muy interesante que se titula la adaptación de los derechos y garantías constitucionales de la persona en el procedimiento registral guatemalteco, es en este capítulo en donde se comprueba la hipótesis formulada.

Esperando que la presente investigación, sea de alguna utilidad para posibles trabajos futuros, pero en especial que se contribuya para que de alguna manera pueda generar cambios en los procedimientos de calificación de los documentos registrales.

El aporte que se espera dar al abordar este tema, es de significativa importancia, ya que vendría a fortalecer los Principios Registrales, vigentes en Guatemala. No se aplican las garantías mencionadas, siendo cierto que cada Registro posee su ley orgánica, y otros como el Registro de la Propiedad, posee guías de calificación registral, estas últimas solo tienen el carácter de recomendaciones, pretendiendo entonces, a través de la presente investigación, hacer notar las posibles

deficiencias, tales como las calificaciones excesivas que únicamente entorpecen el tráfico jurídico, haciendo los trámites costosos e innecesarios, duplicidades o solapamientos, pérdida de autonomía de la voluntad, entre otros; lo que restringe derechos constitucionales de los contratantes.

CAPÍTULO I

DERECHO REGISTRAL

1.1 Denominación y Definición

Al Derecho Registral, por la preponderancia que tienen y han tenido los registros de la propiedad en los diferentes Estados, se le ha denominado también “Derecho Hipotecario y Derecho Inmobiliario”.¹

Algunos tratadistas expertos en la materia han dado distintas definiciones al Derecho Registral; para algunos este abarca únicamente el Derecho Inmobiliario y para otros el Derecho Registral es una rama del Derecho Civil, autónoma pero derivada de este; sin embargo, el Derecho Registral es mucho más amplio; siendo el Derecho Inmobiliario solo una parte del Derecho Registral.

En ese orden de ideas, en consecuencia al Derecho Registral se le puede definir, como “la rama del Derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico”.²

Puede afirmarse entonces, que el Derecho Registral, es una rama autónoma del Derecho en virtud de contar con autonomía científica, didáctica y legislativa.

Como sus principales características encontramos que:

- Es de orden público: Guatemala es un país que llama muchísimo la atención a nivel internacional, en lo que respecta a la naturaleza pública o privada de los Registros. Sobre todo en el tema del Registro de la Propiedad, pues aunque nadie duda que presta un servicio público y que las autoridades son funcionarios

¹Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pag.3

²Ídem pág. 3-4

públicos, se presentan dudas convencibles, cuando aun siendo un ente estatal, no se tienen controles como el de la Contraloría General de Cuentas, para supervisar el manejo de fondos; sin embargo podemos decir que en Guatemala el Derecho Registral, y en sí los Registros son de carácter público.

“Es protector y legitimador: Sin duda la razón de ser de los Registros Públicos radica en varios principios y derechos humanos básicos: el primero el derecho a la identidad y el segundo el derecho a la propiedad privada” ambos haciéndose efectivos en virtud de los Principios Constitucionales, razón de ser de la presente investigación.”³

- “El derecho a la identidad de las personas, es el pilar fundamental de una sociedad, en virtud de la cual se puede frente a terceros, adquirir derechos y contraer obligaciones.

Puede decirse que en un Estado como el de Guatemala los Registros Públicos tienen carácter legitimador; ya que funcionan en base al derecho, con transparencia, y con esto se tienen las bases para afirmar que existe certeza y seguridad jurídica.”⁴

- “Es regulador: En Guatemala el Derecho Registral es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos Registros, en relación con tercero”⁵

³ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 3

⁴ Ídem. Pág. 3

⁵ Ídem. Pág. 3

○ Entonces podemos decir que Derecho Registral es un conjunto de normas jurídicas e institucionales que norman lo relativo a la forma en cómo se llevarán a cabo las inscripciones registrales y los procedimientos utilizados, para que este sea público y de esta forma brindar seguridad jurídica. Se le puede concebir como la rama del derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los Registros, la actividad registral, y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico, se estima que en estos momentos de avances tecnológicos y modernización, también debe haber observancia y aplicación de los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento Registral Guatemalteco.

A) Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de un Registro se ha de analizar de acuerdo a su esencia y al sistema de funcionamiento y operación. “A nivel internacional se discute, en que si los Registros deben ser públicos o privados; cuando un sistema registral se lleve a base de Registros Privados, a este se accesa por un sistema de pago de ficha, se complementa este por ser de números clausus y en relación al número de población. Este es el caso de Chile y es sumamente interesante, a los Registradores se les denomina “Conservadores” y ellos cumplen la función doble de documentar los actos o contratos y a la vez registrarlos.”⁶

Completamente en desacuerdo, en Guatemala no funcionaría que los mismos Registradores documenten o faccionen los documentos inscribibles en el Registro, esta doble función sería un foco de corrupción más grande del existente en algunos Registros; además la función del Notario vendría a restringirse a nada.

⁶Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 3

“En otros sistemas como el nuestro (habla de España) y en la mayoría de países de Latinoamérica los Registros son públicos y se accesa a ellos por designación de las autoridades políticas del gobierno de los Estados. Lo que es profesional en países como El Salvador y Perú y que sería muy recomendable en el nuestro, es que los Registradores no solo tienen un cargo político sino que deben tener Carrera Registral, en los países mencionados se designa un Director Nacional de Registros, que puede considerarse un cargo político pero además se tienen Registradores de carrera en Cada Registro específico.”⁷

En Guatemala esto vendría a garantizar que los derechos constitucionales y los principios registrales sean empleados profesionalmente en los diferentes Registros y así las calificaciones excesivas por los operadores no entorpezcan el tráfico jurídico que solo ocasionan trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan al usuario garantías constitucionales. De esta manera se estima que tendríamos Registros Públicos profesionalizados, con personal altamente capacitado, y se ha estimado que es muy bueno que los diferentes Registros inviertan en tecnología, pero este tema de la profesionalización al personal también es muy importante y con esto no se quiere decir que se hagan despidos masivos de trabajadores, no, porque se tiene que aprovechar en medida de lo posible los conocimientos que todas estas personas ya tienen, la experiencia, pero que fantástico sería unir lo empírico con lo profesional, para evitar derechos lesionados.

B) Naturaleza Constitucional de los Registros Públicos

“En los Estados modernos de derecho la evolución del procedimiento administrativo, se ha caracterizado por una doble tendencia o propósito: el aumento del catálogo de los derechos, que incrementa las garantías y refuerzan la posición jurídica del ciudadano frente a la administración y por la búsqueda de la

⁷ Cavallé Cruz, Alfonso. Derechos y Garantías del ciudadano en el Derecho Registral, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011, España. pág. 137.

mejora de la calidad y eficacia del ejercicio de la función administrativa. Sin duda la razón de ser de los Registros Públicos en Guatemala radica en su naturaleza constitucional y en la certeza y seguridad jurídica que estos proporcionan a los hechos y actos que se necesiten registrar, por lo que un buen Registro Civil y un buen registro de Documentos de Identidad sea cual sea el nombre que se le diere, constituye un pilar fundamental en el desarrollo de un país.”⁸

“Por otro lado el derecho a la propiedad privada es un derecho fundamental para el desarrollo de los estados, pero además, es el mecanismo que se ha considerado como el idóneo para el desarrollo individual, su importancia la encontramos en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala; en donde nos habla de su organización y de la ley específica que lo regula; la cual encontramos en el libro cuarto del Código Civil Guatemalteco, que nos habla del Registro de la Propiedad desde su artículo 1124 al 1250. Los Registros Públicos como el de la Propiedad, el Mercantil, el de Propiedad Intelectual, el de Mercado de Valores y Mercancías, el de Garantías Mobiliarias, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la propiedad en Guatemala.”⁹

Puede decirse que cuando los Registros Públicos de un Estado como el de Guatemala, funcionan en base a derecho, con transparencia, con aplicación general, con certeza y seguridad jurídica en la identidad de las personas y en el cumplimiento voluntario o forzoso de los contratos, y cuando son respetados los derechos y las garantías de los ciudadanos en los diferentes Registros, se tienen las bases para afirmar que la naturaleza de estos es constitucional y esto se transforma en una verdad.

El Derecho Registral al igual que otras ramas del derecho, debe estar interrelacionado con el Derecho Constitucional, en subordinación y coordinación.

⁸ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 3

⁹ Idem.pag.3

Esto es de gran importancia en el tema a tratar; ya que necesitamos ese soporte constitucional preestablecido, para que a los usuarios de los Registros nos sean garantizados derechos constitucionales en los procedimientos registrales, que más adelante se tratarán.

1.2 Certeza y Seguridad jurídica de los Registros Públicos

“En el artículo dos de la Constitución Política de la República de Guatemala, Deberes del estado, es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona. En este artículo se puede hablar de dos significados del término de seguridad jurídica. Por un lado, es la protección que la persona recibe dentro del régimen de legalidad, basadas en normas de la Constitución y de leyes ordinarias. La libertad, la igualdad, el derecho de hacer lo que la ley no prohíbe, la prohibición de la detención ilegal, el derecho de defensa, la observancia de los derechos y garantías de un ciudadano en el Procedimiento Registral; son parte de la seguridad jurídica de la persona. Pero la seguridad jurídica como valor equivale a la seguridad del derecho institucionalmente concebido; seguridad que se garantiza con remedios preventivos que el mismo ordenamiento jurídico se encarga de estatuir.”¹⁰

Se estima que es con el artículo dos de la Constitución Política de la República de Guatemala, en donde el Estado garantiza la Seguridad Jurídica en las diferentes instituciones del Estado, garantiza derechos inherentes a la persona que deben ser respetados y aunque no lo disponga literalmente encierra un conjunto de obligaciones que deben ser observadas por los funcionarios y empleados de los tres organismos del Estado.

¹⁰ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 76

Igualdad ante la ley

“Cuando en términos de Derecho se habla de igualdad, lo que se quiere decir es que la ley no establece distinciones individuales respecto a aquellas personas de similares características, ya que a todas ellas se les reconoce los mismos derechos y las mismas posibilidades. Una consecuencia de esa igualdad, ha sido la abolición de la esclavitud y la supresión, en muchas legislaciones. Todas las personas son iguales ante la ley, sin distinción de credos, razas, ideas políticas, posición económica. Este sentido de la igualdad, que ha constituido un ideal logrado, a través de muchos siglos y de muchas luchas, se está viendo contrariado en tiempos modernos por teorías racistas, que quieren establecer discriminaciones de raza y de color y por los sectarismos religiosos y políticos.”¹¹

“La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 4º. **Libertad e Igualdad.** En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tiene iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad...

No debe perderse de vista que los principios de libertad e igualdad ante la ley, regulados en los artículo 3 y 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala, para lograr la dignidad del ser humano, se traduce en la mayor y mejor posibilidad de optar a mejores oportunidades de superación es por ello que deberá tener certeza de su identidad y poderla dar a terceros; para ello sin duda se necesita tener un Registro de Personas que de esa certeza a través de sus

¹¹Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales, Editorial Heliasta, Pág. 490

asientos registrales y certificaciones, de quien es una persona y cuáles son los elementos relativos al estado civil que lo rodea.”¹²

Se ha estimado que al ser iguales en dignidad y derechos se está afirmando que no existe diferencia entre los seres humanos y es así como se consagra la justicia atributiva, del régimen legal, la que, en todo caso, ha sido consagrada por el legislador.

El Derecho o principio de igualdad ante la ley, establece que todos los organismos del Estado, deben reconocer dentro de su territorio o jurisdicción a los habitantes o seres humanos, “igualdad de oportunidades” “ante la ley”. El principio trata de eliminar la desigualdad arbitraria, injusta o irrazonable, ante la ley. Algunos autores subrayan que la igualdad ante la ley, equivale a igualdad ante cualquier norma jurídica, y semejante argumento sirve para declarar la igualdad ante decretos del Congreso, Acuerdos Gubernativos, y Reglamentos Administrativos, igualdad en las instituciones; por lo tanto igualdad en los Registros Públicos de la República de Guatemala.

1.3 Contenido del Derecho Registral

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica. Se reitera en este punto el derecho registral es de orden privado, pero los Registros como institución son de carácter público.

El contenido del Derecho Registral es amplio, este se refiere a la materia y a los sujetos.

¹² Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia. Ramírez Gaitán, Daniel Ubaldo “DERECHO REGISTRAL I “ Litografía MR

a) **Materias**

Por razón de la materia hemos de decir que el Derecho Registral tiene una materia que le es propia y es la que tiene relación con el acto de inscripción, los criterios de calificación, la publicidad registral, y los efectos que todo ello provoca en la sociedad.

b) **El acto de inscripción:** Según el diccionario de Manuel Ossorio: “Acción y efecto de inscribir o inscribirse, tomar razón, en algún registro, de los documentos o de las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos, entre ellos cabe señalar los que afectan al registro civil de las personas (nacimientos, matrimonios y defunciones), así como también, en el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación, y con relación al Registro de Comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades y los poderes de sus representantes entre otros.”¹³

c) **Los criterios de calificación:** “La calificación es la función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad, a que están sujetos todos los actos y sujetos inscribibles. Los criterios de calificación registral no son más que los alcances de la función calificadora, en nuestro país y específicamente en los Registros de la Propiedad, tanto el general de la ciudad de Guatemala, como en el Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango, existen Registradores que tienen facultades tan amplias que inclusive están autorizados para pedir, antes de asentar una inscripción, cualquier información o dato adicional, a los que

¹³ Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta; Pág. 522

consten en el documento, o inclusive a realizar directamente investigaciones, que les aclaren dudas o les comprueben la veracidad de la información contenida en el documento. Encontramos también otro segmento de registradores cuya función se circunscribe a una labor de mera transcripción documental sin tener opción de calificar jurídicamente el contenido de los documentos, que se someten a registro. Hay otros, por último, que tienen el derecho y la obligación de calificar jurídicamente, bajo su responsabilidad personal, la forma documental y la validez del acto o contrato.”¹⁴

Es de esta manera que en Guatemala los criterios de calificación registral son tan variables y tan amplios que de cierta forma viene a vulnerar los derechos de las personas que necesariamente acuden a los diferentes Registros Públicos.

Modernamente se ha llegado a comprender que para atraer inversiones nacionales y extranjeras no existe mejor incentivo que contar con un eficiente, transparente y confiable procedimiento registral. Y dentro de este procedimiento la calificación registral está llamada a desempeñar y debe asumir un rol de primer orden.

d) Alcances de la función calificadora.

“El debate sobre los alcances de la función calificadora data de mucho tiempo atrás. Es inherente, podríamos decir, a los sistemas de registro de la propiedad y a los sistemas de autenticación de los actos y contratos establecidos en cada país. Encontramos también otro segmento de registradores cuya función se circunscribe a una labor de mera transcripción documental sin tener opción de calificar jurídicamente el contenido de los documentos que se someten a registro. Hay otros, por último, que tienen el derecho y la obligación de calificar jurídicamente,

¹⁴Quezada Toruño, Miembro Titular de la Comisión Nacional Registral, Guías de Calificación Registral, Introducción, Pág. sin numeración

bajo su responsabilidad personal, la forma documental y la validez del acto o contrato.”¹⁵

Reiterando hay operadores que tienen facultades tan amplias; inclusive facultades más allá de las que tienen los propios Registradores, quienes sin lugar a confusión no tienen acceso a los documentos susceptibles de calificación; ya que los Registradores de los diferentes Registros no son ellos los que califican los documentos, incluso solo firman y la mayoría de veces ni los leen.

e) **La publicidad registral:** Este principio, tan importante será tratado con mayor profundidad en el transcurso de esta investigación, pero podemos decir que es parte esencial de la materia que le es propia al Derecho Registral. Principio que consiste en que toda persona tiene acceso a los documentos, y actuaciones del Registro, de tal manera que a ninguna persona puede negársele u ocultársele, la información que en el mismo existe.¹⁶

1.4 Sujetos: Por razón de los sujetos se indica que los fundamentales en la relación registral, son los registradores y los usuarios de los Registros Públicos. Adicionalmente puede señalarse a los terceros.

Usuarios de los Registros Públicos: Somos todos las personas, nacionales o extranjeros, individuales o jurídicas, de derecho público o privado que necesitamos acceder a los Registros a efecto de inscribir un hecho jurídico, acto, negocio o contrato, ya sea por voluntad propia, o porque la ley así lo ordena, si es que se quiere hacer valer frente a terceros o bien porque el derecho no nace a la vida jurídica, en tanto y en cuanto no se logre su inscripción.

¹⁵ Guías de Calificación Registral, Registro de la Propiedad, Pág. Sin numeración.

¹⁶ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 9 y 10

Terceros de los Registros Públicos: “Al estudiar a este personaje que no es protagonista, sino, a lo sumo, espectador, y que conocemos como “tercero”, se advierte con mayor nitidez la diferencia entre el Derecho Civil y el Derecho Registral.”¹⁷

“Los terceros serán en términos generales aquellos que no han intervenido en el acto o contrato respectivo, pero que en un momento dado pueden verse perjudicados, por determinada inscripción registral. Cabe distinguir entre el tercero registral y el tercero adquirente de buena fe, para temas relacionados con el Registro de la Propiedad, o simplemente tercero para cualquier otro Registro”.¹⁸.

Los Registradores, Funcionarios Públicos: Respecto a los Registradores, generalmente en nuestro país son designados por la autoridad de gobierno del Estado, sin que se tenga establecido por ley, requisito de carrera judicial, lo cual sería conveniente¹⁹.

En el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, de Manuel Ossorio define la palabra Registrador, quien es el funcionario que tiene a su cargo algún Registro Público.

“El Registrador de la Propiedad en España, tiene calidad de funcionario público, para todos los efectos legales, están reconocidos por la Ley Hipotecaria, y tienen tratamiento de Señoría en los actos de oficio”²⁰.

El ingreso al Cuerpo de Registradores en España, se efectúa mediante concurso de oposición y el nombramiento se hace por el Ministerio de Justicia e Interior, para ser Registrador se requiere ser español, mayor de veintitrés años y tener el grado de licenciado en derecho. El cargo es incompatible con el de juez, fiscal, notario y en general con todo empleo o cargo público. El Registrador al tomar

¹⁷ Raúl R. García Coni, Ángel Agustín Frontini. DERECHO REGISTRAL APLICADO. Pág. 28

¹⁸ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, Pág. 8

¹⁹ Idem.pag.8

²⁰ Muñoz Nery Roberto, Rodrigo Muñoz Roldan, Derecho Registral Inmobiliario guatemalteco. INFOCONSULT EDITORES; Pág. 52

posesión del cargo debe prestar una fianza para cubrir cualquier daño y perjuicio que cause por negligencia o irresponsabilidad.

Es importante comentar que en Guatemala el Registro de la Propiedad está a cargo de un Registrador propietario el cual es un puesto político nombrado por el Presidente de la República, sin ninguna estabilidad; ya que puede ser nombrado y cesado sin causa en cualquier momento, lo que no garantiza que sea la persona idónea y honorable para el puesto y aunque si debe ser Abogado y Notario, pero lamentablemente no existe escuela ni cuerpo de registradores en donde puedan capacitarse para ejercer un cargo tan importante y delicado; ya que tienen en sus manos la propiedad privada, la identidad, el comercio, las marcas, invenciones y todo lo que sea susceptible de registro en nuestro país de todos los guatemaltecos.

También es importante decir que según el Código Civil guatemalteco en su artículo 1225 dice que cada Registrador propietario tiene varios registradores auxiliares, que son designados por el Registrador propietario bajo su responsabilidad, cada registrador tiene las mismas calidades del registrador propietario está sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El importe de la garantía o fianza que el Registrador tiene que prestar al asumir el cargo es de un mil a diez mil quetzales y la garantía que prestan los registradores auxiliares es igual, la cual es mínima, esta garantía también puede ser hipotecaria, garantía que consideramos es mínima; ya que tanto los Registradores titulares como los suplentes ocupan un lugar muy importante, con funciones administrativas de mucha responsabilidad.

Es necesario en este apartado seguir analizando las responsabilidades del Registrador según nuestra legislación, por ejemplo el artículo 1235 del Código Civil guatemalteco establece que los Registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se le deduzca responsabilidad por abuso de sus funciones o por defecto de alguna inscripción y en los recursos de queja.

Sigamos analizando lo referente a la responsabilidad de los Registradores en el Código Civil guatemalteco, el artículo 1236, dice que los Registradores son responsables de daños y perjuicios que pueda causar una omisión cuando por culpa del Registrador aparezca alguien en el Registro debidamente exonerado de alguna obligación o gravamen. De la obligación es solidario con el obligado, pero los daños y perjuicios recaen únicamente sobre el titular. Artículo con el cual estamos en total desacuerdo y que necesitamos una reforma urgente, pongamos el ejemplo de México en donde supuestamente el Registro de la propiedad no ocupa un lugar tan importante a nivel Latinoamérica como el Registro de la Propiedad en Guatemala; sin embargo son más estrictos; ya que el Registrador en México en el ejercicio de sus funciones puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal; una mala actuación jurídica puede dar lugar a varias responsabilidades, incluso al pago de daños y perjuicios.

Por ejemplo, si una inscripción es nula por vicios en sus formalidades, se impone responsabilidad civil y administrativa, además se puede incurrir en responsabilidad penal si hay falsedad en los hechos asentados.

Es importante mencionar el artículo 1237 del Código Civil guatemalteco, que indica que son los jueces de primera instancia los competentes para conocer de las demandas de los daños y perjuicios que procedan en contra del Registrador, igualmente de los recursos que se planteen.

En caso de delito son competentes los juzgados de orden penal.

“Civilmente responden en primer lugar con la fianza y en segundo lugar con sus bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen”.²¹

Manzano Solano, citado por el Licenciado Nery Muñoz, expresa que el Registrador de la Propiedad: “ Es el funcionario público y profesional del Derecho que tiene a su cargo la Oficina del Registro de la Propiedad, dirige y resuelve el procedimiento

²¹ Muñoz Nery Roberto, Rodrigo Muñoz Roldan, Derecho Registral Inmobiliario guatemalteco. INFOCONSULT EDITORES; Pág. 52

registral, con la responsabilidad de hacer efectiva la publicidad jurídica inmobiliaria institucional”.²².

Como se ha mencionado en Guatemala, todos los Registradores de los diferentes Registros Públicos, son nombrados por el Presidente de la República, esto es grave; ya que no se está calificando la calidad del profesional, ni calidad moral o ética de las personas que tienen a su cargo estas instituciones tan importantes para el desarrollo de un país.

1.5 El Procedimiento Registral: “Podemos definirlo como el conjunto de actos jurídicos, sucesivos, y reglados que se inicia con la presentación de un título de carácter formal que reúna los requisitos legales y que, tras la calificación del registrador, determina la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado”.²³

En el Procedimiento Registral es donde el principio de rogación juega un papel importantísimo; ya que este conjunto de actos jurídicos, inicia con este principio; ya que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud dirigida al Registrador para que este ponga en marcha tal procedimiento, salvo cuando excepcionalmente pueda actuar de oficio.

El artículo 1127 del Código civil guatemalteco, establece que “la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona, que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los Registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contados desde la fecha la recepción del documento...” Este artículo establece la legitimación para pedir la inscripción el cual indica que es cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

²² Idem pág. 47

²³ Vicente José García- Hinojal López, Ana Isabel Rodríguez Parada. Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Introducción práctica al Registro de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de Bienes Muebles y Oficina Liquidadora

Según la Revista Jurídica del Notariado número setenta y nueve, julio septiembre del dos mil once, Derechos y Garantías del Ciudadano en el Procedimiento Registral, da una definición de procedimiento registral integrado con las garantías constitucionales; el cual se ha considerado importante mencionar el que dice así: “procedimiento registral: Serie de pasos concatenados entre sí, para darle certeza jurídica a las inscripciones, en donde debieran observarse los principios registrales, y además los derechos y garantías constitucionales de las personas, no pudiendo quedar ni los principios, ni los derechos y garantías constitucionales al margen para que el procedimiento sea verídico y certero”.²⁴

A nuestro juicio hemos considerado, que en el presente trabajo se trata de integrar al Derecho Registral con las garantías constitucionales, para que sean respetadas en el ámbito registral y no seamos víctimas los usuarios de abusos innecesarios al momento de solicitar una inscripción.

Fundamento del Procedimiento Registral:

El fundamento del procedimiento registral hay que buscarlo en la circunstancia de que, mediante el mismo, se hace efectivo el principio de legalidad, proclamado por la Constitución Política de la República.

“Estamos ante un Registro Jurídico y no ante un simple archivo o ante un mero censo, ya sea de la propiedad inmueble, registro de personas, Registro Mercantil, en este sentido, la pretensión que se actúa para tener la tutela jurídica que implica la publicidad registral, ha de ajustarse a unas normas depuradoras del derecho del solicitante, y de la adecuada utilización de los instrumentos legales puestos a su alcance.”²⁵

²⁴ Revista jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011. Derechos y garantías del ciudadano en el Procedimiento Registral; Pag.135

²⁵ Manzano Solano, Antonio; María del Mar Manzano Fernández; Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario; Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, imprime J. San José, S.A.

La función Registral está dirigida y limitada por los principios rectores, que la Ley prescribe para su operatividad normas básicas, pero para ejercitar la función registral debe haber un Procedimiento Registral.

SISTEMA Y PROCEDIMIENTO

“Para diferenciarlos diremos que: Sistema es el conjunto de normas jurídicas que regulan la función registral, es decir, el ordenamiento jurídico. En cambio el procedimiento viene a ser el conjunto de actos, formas o formalidades a que se van a sujetar dicha función; o sea la serie de actos jurídicos a que se somete la inscripción, desde su inicio hasta que se asienta en el libro o folio según sea el caso del sistema que se sujeta”.²⁶

Algunos sistemas existentes son:

Sistema de transcripción, sistema de folio personal, sistema de folio real, sistema de efectos declarativos, de efectos constitutivos y de efectos sustantivos entre otros sistemas existentes.

“El sistema que utiliza el Registro Público de la Propiedad de Guatemala es de Folio Real y de efectos declarativos en su caso pero a fin de cuentas encierra ese conjunto de normas jurídicas que lo regulan”.²⁷

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral consta en general de las siguientes etapas o fases:

1. Presentación del documento.
2. Distribución de los documentos presentados.
3. Cotejar los documentos con sus antecedentes registrales en los libros.

²⁶ Manzano Solano, Antonio; María del Mar Manzano Fernández; Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, imprime J. San José, S.A. Pág. 80

²⁷ Ídem, pág. 81

4. Calificación registral y fiscal del documento.
5. Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación en o de la sección correspondiente.
6. Devolución del documento al interesado.²⁸

“Con tal sistema y procedimiento registral el Registro Público proporciona información a través de diversas certificaciones y búsquedas, así como consultas electrónicas a distancia”.²⁹

²⁸ Manzano Solano, Antonio; María del Mar Manzano Fernández; Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, imprime J. San José, S.A. Pág. 82

²⁹ Ídem, pág. 82

CAPITULO II

SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN GUATEMALA

Primero analicemos qué es seguridad jurídica: “es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento para las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en los estados de derecho, porque en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.”³⁰

Es importante aplicar esta seguridad jurídica en los Registros Públicos de Guatemala, como condición esencial para el buen desenvolvimiento de la vida de las personas y por lo tanto del país entero.

En lo concerniente a la seguridad jurídica existen diversos criterios y clasificaciones sobre lo que se debe entender como tal. Para la presente investigación citaremos lo que se considera podría ser la más adecuada a nuestro estudio.

Según Joseph T. Delos, en su sentido más general “la Seguridad Jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación”.³¹

El Doctor Villegas Lara, al referirse a la Seguridad Jurídica indica: “En algunos casos, a una ley, un reglamento o una sentencia se le califica de ser contraria a la

³⁰ Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pág. 906.

³¹ Pereira Orozco Alberto/ E. Richter Marcelo Pablo, LA CONSTITUCIÓN. Pág. 75. Citando a Joseph T. Delos

seguridad jurídica, en el sentido de que lesiona los intereses de las personas. Se entiende, pues, este valor, como el marco de protección que el régimen de legalidad les proporciona a los ciudadanos, sin embargo, la seguridad jurídica tiene otro significado: “Es la seguridad del Derecho mismo; que el Derecho sea seguro en su origen, su existencia y su extinción”³²

Específicamente en Guatemala, la Seguridad Jurídica está garantizada en el Artículo 2 de La Constitución de la República, que indica:

“Deberes del Estado: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”.

Se puede hablar de dos significados del término seguridad jurídica por un lado, es la protección que la persona recibe dentro del régimen de legalidad, basada en normas de la Constitución, y de leyes ordinarias. La libertad, la igualdad, el derecho de hacer lo que la ley no prohíbe, la prohibición de la detención ilegal, el derecho de defensa, entre otros, son parte de la seguridad jurídica, de la persona. “Pero la seguridad jurídica como valor, equivale a la seguridad del Derecho institucionalmente concebido; seguridad que se garantiza con remedios preventivos que el mismo ordenamiento jurídico se encarga de estatuir, como por ejemplo: presunción de conocimiento de la ley, cosa juzgada, irretroactividad de la ley, potestad legislativa, jerarquía del ordenamiento jurídico, predominio del derecho escrito, derogatoria de las leyes.”³³

En toda norma en que se encuentre implícito el propósito, de hacer efectiva y permanente a la norma jurídica, estaremos seguros de encontrarnos en presencia del valor seguridad jurídica.

³² Pereira Orozco Alberto/ E. Richter Marcelo Pablo, LA CONSTITUCIÓN. Pág. 75y 76. Citando al Doctor Villegas Lara

³³ Ídem pág. 77

Con relación a la seguridad jurídica que deben proporcionar los Registros Públicos de Guatemala, está protegida de varias formas, pero principalmente se ha estimado, que la responsabilidad recae principalmente en el funcionario y empleado público que da lugar, por sus acciones u omisiones, al incumplimiento de los deberes de carácter general que la Constitución Política de la República de Guatemala impone al Estado, según el caso, puede llegar a incurrir en algún delito: como el de incumplimiento de deberes o delitos de resoluciones violatorias a la Constitución, ambos previstos en el Código Penal, o incurrir en responsabilidades civiles, administrativas y políticas.

Es deber de nosotros los usuarios de los Registros Públicos hacer valer esas garantías que la constitución nos ofrece, para que sea observada la Seguridad jurídica.

2.1 La Inscripción es un Derecho

“El procedimiento registral tiene el dudoso honor de ser el último en España que inicio su adaptación a los principios constitucionales. La regulación del procedimiento registral ha tardado más de dos décadas adaptarse al marco democrático. A la luz de algunas resoluciones, hay varios derechos y garantías que hoy se reconocen en España al ciudadano en el procedimiento registral, que son congruentes con los principios propios de un estado social, democrático y de derecho que proclama la Constitución española de 1978 y como una garantía constitucional es proclamada la inscripción como un derecho esencial de los ciudadanos al acceso de su título de propiedad al Registro. El Registrador es el funcionario encargado de velar por la realización de este derecho, y el procedimiento por medio del cual se hace efectivo es el procedimiento registral. Esta nueva concepción de la inscripción tiene una importante consecuencia: la negativa a inscribir ha de estar justificada. El Registrador, por su carácter de funcionario, al igual que el Notario, tiene una obligación de prestación de las funciones requeridas, siendo falta grave la negativa injustificada a su prestación;

así lo indica el artículo 313, B, v, de la ley hipotecaria española. No olvidemos que la denegación del asiento solicitado supone un evidente perjuicio a los otorgantes del título y al mismo Notario Autorizante.”³⁴

En Guatemala si bien no es una obligación el registro de las propiedades o bienes inmuebles, es un derecho que todo ciudadano tiene de registrar y con ello obtener un respaldo legal sobre sus propiedades, derecho que puede y debe exigir que se cumpla; siempre y cuando se cumplan con los requisitos legales.

Los Registros Públicos radica en varios principios y derechos humanos básicos: el primero el derecho a la identidad, y el segundo el derecho a la propiedad privada; ambos haciéndose efectivos en virtud de los principios constitucionales de libre acceso a las oficinas públicas, publicidad y legalidad y si en España que es un país desarrollado en todos los aspectos y sus Registros son modernos y eficaces, los principios constitucionales tiene el ultimo honor de haberse observado, imaginemos en nuestro país, por eso la necesidad urgente de este trabajo.

“Por su parte el Derecho a la propiedad privada, es un Derecho fundamental para el desarrollo de los Estados, pero lo más importante es el mecanismo idóneo para el desarrollo individual. Los Registros Públicos, como el de la Propiedad, el Mercantil, el de la Propiedad intelectual, el de Mercado de Valores y Mercancías, el de Garantías Mobiliarias, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la propiedad privada; entonces puede decirse que cuando en los Registros Públicos de Guatemala sea proclamada la inscripción como un derecho esencial de los ciudadanos al acceso de su título de propiedad al registro,

³⁴ Revista jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011. Derechos y garantías del ciudadano en el Procedimiento Registral; Pag.135

tendremos las bases para afirmar que el principio fundamental de justicia en libertad, más que un enunciado se transforma en una verdad.”³⁵ .

2.2 La Función Registral Fin y Medios

Las instituciones como los Registros Públicos, se crean para dar cumplimiento a determinados fines, para ello su existencia. Como claramente dice el Artículo 1124 del Código Civil guatemalteco: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto, la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”. El fin u objeto del Registro es inscribir y dar publicidad de lo inscrito. Esta idea que por su simplicidad parece obvia y clara, se entorpece por las calificaciones excesivas. Con esto se olvidan que el Registrador es el funcionario al que se encomienda el servicio destinado a atender los derechos del ciudadano, con nombres y apellidos, que necesita inscribir su título o que pide publicidad, la sociedad demanda de cualquier Registro Público, un servicio eficaz y eficiente. El usuario, cuando acude algún Registro, no va con el deseo o motivación que le califiquen un documento, sino que acude a obtener un resultado, que es obtener la inscripción de su título y con ello disfrutar de las garantías que le da esa inscripción; incluyendo la publicidad, que le da seguridad. Cuando el usuario presenta el título documental en el Registro está demandando su derecho a la inscripción, está iniciando el procedimiento, y antes de llegar al resultado pretendido, el funcionario tendrá, entre otros actos previos, que calificar el documento presentado y comprobar que es inscribible.

“La calificación solo es un camino del procedimiento registral, es la actuación jurídica previa por la que el Registrador decide, si el título, acto o negocio jurídico que documenta accede al Registro. Lo mismo puede decirse de la actividad del

³⁵ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala Pág. 7

Notario, cuyo objeto es autorizar el instrumento público, siendo el asesoramiento y el control de legalidad requisitos previos, pero no un fin. Los medios están para servir a los fines, y no a la inversa. Los fines son los que dan sentido a las instituciones y a los que estas han de aplicar sus mayores esfuerzos, lo que se traducirá en mayor eficacia y mejor servicio. Por ello las teorías que sobredimensionan la calificación no son inocentes, en base a ellas se ha pretendido impedir la aplicación de principios básicos, y han dado origen a importantes violaciones a los derechos del ciudadano en el procedimiento registral, como por ejemplo: las calificaciones excesivas.”³⁶

Se considera que en Guatemala necesitamos que este camino de la calificación en el procedimiento registral, no sea excesivo, que no sea contrario a derecho, que sean aplicadas garantías constitucionales y por supuesto que la calificación se haga por expertos.

La calificación Registral

“Apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documento que se presentan en el Registro, y que hace el Registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobado, suspendido o denegado. El interesado dispone de recursos ante los tribunales en los dos últimos supuestos, si discrepa de la calificación.”³⁷

“La calificación registral 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

³⁶ Derechos y Garantías del Ciudadano en el Procedimiento Registral, Revista Jurídica del Notariado número 79, julio-septiembre 2011, Pág. 137

³⁷ Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta

tenga acceso y por lo tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos.”³⁸ .

Naturaleza: “Se ha discutido la naturaleza jurídica de la calificación registral, está si se trata de una función similar a la judicial, de jurisdicción voluntaria, o sui géneris. En cuanto a una naturaleza de función judicial: se considera que no lo es pues su finalidad no es resolver una situación contenciosa, sino de decidir si se incorpora o no al Registro, con eficacia erga omnes y en otras ocasiones con eficacia constitutiva, una nueva situación jurídica. Claro está que no se trata de una decisión que produzca efectos de cosa juzgada y en ese orden de ideas, no se impide que el contenido del asiento registral, pueda ser impugnado ante el órgano jurisdiccional competente. También se ha tratado de darle naturaleza de jurisdicción voluntaria a la actividad calificadora de los Registros o bien enmarcarla dentro del ámbito administrativo común; sin embargo, ninguno de estos matices se ha considerado el idóneo. En el entendido que los Registros funcionan como entes públicos, se concluye que la naturaleza jurídica es administrativa especial, propia y exclusiva para estos entes estatales, generalmente de efectos erga omnes.”³⁹

Calificación por Escrito

En España se ha tenido este problema en donde las calificaciones de los Registradores se daba en forma verbal, en Guatemala la calificación si se da por escrito y fundamentada, el problema en algunos Registros principalmente el de la Propiedad es que se dan las calificaciones excesivas y a veces son frustrantes; ya que el Registro de la Propiedad no sostiene un solo criterio, son los operadores lamentablemente, quienes califican, no son los Registradores y estos sostienen diferentes criterios, no están unificados en sus criterios.

Estimamos que lo anterior causa que los documentos sean suspendidos varias veces, lo que reiteramos es frustrante y oneroso; ya que en el Registro de la

³⁸ Javier Gómez Gállego, La Calificación Registral. Epílogo. España 2008

³⁹ Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, Derecho Registral I. Pág. 74.

Propiedad de nuestro país implica perder veinticinco quetzales, por cada vez que el documento no sea operado y lo más importante se suspende el documento y se pierde la oportunidad de ser registrado.

Caracteres de la Calificación

Se señala como fundamentales los siguientes: Exclusividad, obligatoriedad, motivación, globalidad el cual también se traduce en el carácter unitario, libertad e independencia.

a) “El carácter de exclusividad: Se refiere a que esta facultad dentro de los Registros, le corresponde únicamente a los Registradores, por tratarse de una actuación personalísima, que no ha de ser delegada. Esto visto en la doctrina, tiene sus matices en el Derecho Registral practicado en Guatemala, en el que la función registral es desempeñada por diversidad de roles, en personas distintas, en la mayoría de nuestros Registros existen operadores y Registradores; de los Registradores, los hay titulares, sustitutos o segundos y registradores auxiliares, cada uno desempeñando una función, que al verla en su conjunto conlleva la calificación del Registro; por lo que en la opinión de la Licenciada Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, cada uno de esos roles y con los accesos informáticos permite, desempeñar una función especial de la cual se puede atribuir o no responsabilidad personal.”⁴⁰

Hemos llegado a considerar que el carácter de exclusividad dentro de los Registros en Guatemala es delegada; a los operadores, por lo tanto el carácter de exclusividad está siendo vulnerado irresponsablemente; ya que los operadores no tienen la facultad de calificación de los títulos o documentos que llegan a sus manos, esta facultad es única y exclusivamente para los Registradores.

⁴⁰ Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, Derecho Registral I. Pág. 74

b) “En cuanto a la obligatoriedad: El Registro está obligado a decidir, por lo que no es posible que no suspenda, rechace o inscriba. Para tomar esta decisión el Registro de la Propiedad por imperio legal, tiene 8 días prorrogables a 15; igual plazo correría para el Registro Mercantil y para el de Garantías Mobiliarias. Sin embargo no hay sanciones previstas, en caso de no cumplirse con dichos plazos. En otros países, como en España por ejemplo, se imponen sanciones económicas, reduciendo el monto de los aranceles a efecto de “castigar” una posible negligencia en el actuar.” ⁴¹

Es importante este carácter de obligatoriedad del Registro, en el Registro de la Propiedad de Guatemala este carácter de la obligación de resolver, no se tiene como un silencio administrativo y en consecuencia resuelto en sentido favorable, pero si se conocen casos en los que en la tardanza al resolver se plantea el recurso de Amparo; quizás no sea lo correcto, pero al no haber un procedimiento específico como en España por ejemplo en donde hay medidas económicas que resuelven el problema, a los usuarios en nuestro país no les queda otra opción. Ahora bien algunos Registros en nuestro país se han tomado a la tarea de calificar excesivamente y ridículamente, los documentos y rechazarlos, con lo cual si existen medidas económicas, pero no para el Registro, sino para los usuarios que es por ejemplo, en el Registro de la Propiedad de veinticinco quetzales, imaginemos, cuanto monetariamente representa este ingreso para el Registro, y el porqué del documento rechazado por calificaciones no digamos excesivas, digamos ridículas.

c) En atención al carácter de globalidad: que también es el carácter unitario de la calificación sostiene que la calificación debe ser integral, completa y unitaria, lo cual es más que prudente, pero también se señala que al presentarse un título para inscripción en algún Registro debe operarse “en bloque”, o suspenderse en

⁴¹ Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, Derecho Registral I. Pág. 74

bloque, o rechazarse en bloque, lo que quiere decir que no hay inscripciones parciales, para evitar calificaciones ulteriores, o lo que es peor en nuestro país; al primer ingreso al Registro lo inspecciona y analiza un operador, lo califica y lo suspende; luego se vuelve a ingresar se lo asignan a otro operador, lo inspecciona, analiza y vuelve a suspenderlo por otro error o requisito y esto hasta puede seguir así hasta un tercer o cuarto operador, aquí el carácter de unidad se perdió completamente, tienen que ingresar el documento, ser inspeccionado, calificado y suspenderlo aclarando de una sola vez todos los errores o requisitos que no cumple para que la unidad de calificación sea respetada.

Consideramos en este sentido que cuando vuelva a ingresar el documento lo mejor sería que regresara al mismo operador que suspendió anteriormente, para evitar otro criterio y en lugar de ser subsanado el error, el nuevo operador encuentre otro motivo para suspenderlo nuevamente.

d) “La libertad e independencia: Atinente al Registrador y a todos los funcionarios de los Registros Públicos, la independencia no significa arbitrariedad, por lo que claro está que se respeta la decisión del Registrador en tanto y en cuanto la misma no sea contraria a la ley, perjudicando con ella, no solo el derecho del individuo sino el propio Estado de Derecho de un país por la importancia de los Registros públicos que estos tienen.”⁴²

Motivación de la calificación Negativa

En Guatemala, para la mayoría de Registros, sí se exige la fundamentación para la calificación negativa, pero no la forma de subsanar, lo cual es criticado; pues se considera que los Notarios o los funcionarios públicos conocen el Derecho y que el Registrador no es quien para decirles cómo hacer su trabajo; sin embargo pareciera ser una práctica sana para las partes , máxime en donde como se

⁴²Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, Derecho Registral I. Pág. 75

reitera hay una amplia variedad de criterios en los Registros; podríamos decir cada operador y cada Registrador con su propio y amplio criterio.

Las Calificaciones excesivas

“El aumento de las calificaciones excesivas y entorpecedoras del tráfico jurídico, que ocasionan una “reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías, la calificación registral está suponiendo un entorpecimiento del tráfico jurídico y se ha convertido en un problema social”.⁴³

“Al exceso de la calificación también lo conocemos como hipertrofia calificadora; lo cual vulnera derechos y restringe el acceso a los Registros.”⁴⁴

Según la Real Academia Española hipertrofia, es el aumento excesivo del volumen de un órgano. Con lo que comprendemos que al utilizar aquí la palabra hipertrofia, se refiere al exceso de calificación, a la calificación abusiva, por lo que deducimos que los operadores de los diferentes Registros públicos, son hipertróficos.

“La extensión de la calificación, más allá de sus límites naturales o legales, es causa de duplicidades y solapamientos entre la función Notarial y Registral; también es causa de pérdida de autonomía de la voluntad, esta consecuencia del exceso de calificación es la restricción de la autonomía de la voluntad, principio básico de la contratación, fundamental para el desarrollo y progreso de la sociedad, y una importante manifestación concreta de un derecho fundamental: la libertad; este exceso de calificación ha conllevado al descuido o postergación del fin institucional de dar publicidad, como queda evidenciado por el cumplimiento en adaptar la publicidad formal a las nuevas tecnologías. Asimismo las calificaciones exageradas una dificultad práctica para la aplicación ágil e inmediata de muchas

⁴³ Gómez Galligo, Javier. Registrador de la Propiedad. La Calificación Registral. Registradores de España. Editorial Aranzadi. S.A. Pág. 35.

⁴⁴ Ídem. Pág. 35

reformas, también el desenfoque, de la extensión de la calificación contribuye al retraso y resistencia a la adaptación del procedimiento registral a los más elementales principios constitucionales, que han de regir el procedimiento registral.”⁴⁵

Este exceso de calificación, sin duda alguna restringe los Derechos Constitucionales de los contratantes y de los usuarios de los Registros Públicos de un país.

Fundamento de la calificación:

“La función calificadora tiene varios fundamentos, el primero de ellos es el que resulta del grado de certeza que se persiga en un Registro Público; si se busca tener un alto grado de confiabilidad y de certeza, la calificación registral sirve de soporte a todas las presunciones y efectos que se atribuyen a las inscripciones y que básicamente se resume en: 1. La presunción de la exactitud de lo inscrito.

2. La inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, protege al tercer adquirente de buena fe y el hecho que solo es oponible a tercero lo que está inscrito y nada más. Es por ello que en esta clase de Registros solo pueden acceder aquellos títulos que sean ciertos y válidos por lo que se justifica una calificación rigurosa pero no excesiva.”⁴⁶

“También podemos mencionar la fundamentación económica de la calificación registral, ya que al ser encomendada a un tercero, ajeno a las partes, es independiente, y no debe ser tendenciosa a proteger a un sector y desproteger al

⁴⁵Revista Jurídica del Notariado Número 79, julio- septiembre DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

⁴⁶Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pag76

otro, sino más bien agilizar el tráfico de bienes o servicios, lo que incide en la economía de un país.”⁴⁷

Se estima que la base constitucional es fundamental, ya que mediante la calificación registral, han de respetarse principios tales como: jerarquía normativa, igualdad ante la ley, y seguridad jurídica preventiva.

Extensión o Amplitud de la Función Calificadora de los Registros Públicos:

“La amplitud de la función calificadora de los principios debe siempre estar vinculada al principio de legalidad. En ese orden de ideas se señala en algunos ordenamientos jurídicos que la calificación está sujeta a la responsabilidad del Registrador y limitada a las formalidades extrínsecas de los documentos, a la capacidad legal de los otorgantes y a la validez de los actos dispositivos, haciéndose en base a los instrumentos y los asientos registrales”⁴⁸

En relación a las formalidades de los documentos, es necesario determinar que la calificación de un documento judicial es especial, ya que en principio no se puede decidir respecto del fundamento de justicia de la resolución, tampoco puede entrarse a calificar la validez del acto procesal o de competencia de los jueces o de jurisdicción; ni se debe calificar respecto de la congruencia entre lo demandado y lo resuelto. Todos estos casos que tendrán su excepción, no obstante se tomen medidas para determinar cuando menos la existencia y autenticidad del documento presentado, es por ello que se han tomado medidas de uso de papel especial y convenios entre los registros públicos y el Organismo Judicial. Por tal razón, se insiste, la calificación, desde el punto de vista de los medios ha de limitarse al título presentado y a los asientos del Registro, no extenderse más allá.

⁴⁷ Idem.

⁴⁸ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pag76

CAPITULO III

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

3.1 Definición

“La ciencia Jurídica europea, principalmente la alemana inicio a partir del siglo XIX la tendencia manifestada en varias ramas del Derecho, a introducir de la doctrina de las instituciones jurídicas aquellas orientaciones o direcciones generales y fundamentales que sirven de base para su regulación, considerando tales orientaciones básicas en principios jurídicos.”⁴⁹

“Son entonces las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad, estando estos principios totalmente entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen en forma independiente.”⁵⁰

3.2 Clasificación de los principios Registrales en Guatemala

“Los principios son el fundamento de algo donde la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan, los que constituyen la razón de ser del Derecho Registral, revistiendo los actos o contratos jurídicos de conformidad con la ley.”⁵¹

⁴⁹ SANZ FERNANDEZ, Ángel, instituciones de Derecho Hipotecario. Madrid, 2 tomos, 1,947 y 1955. Vid.Tomol, págs... 226 y ss.

⁵⁰ Ídem. Pág. 226

⁵¹ Ídem.

Debido a la relación que existe entre los diversos principios estudiados del tema como Celestino Cano Tello, los han clasificado de la siguiente manera:

A) PRINCIPIOS MATERIALES

Principio de Inscripción

“Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real, en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.”⁵²

Según el código civil guatemalteco en el Registro se inscribirán:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso o habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- Los actos y contratos que tramitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- Las capitulaciones matrimoniales si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los

⁵² Muñoz Nery Roberto, Rodrigo Muñoz Roldan, Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, Guatemala septiembre de 2005

contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se anticipe la renta por más de un año.

- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles y obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que impongan sobre cualquiera de estos bienes.
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fondo en que estén instaladas; y
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Principio de Especialidad, Especialización o Determinación.

“Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.”⁵³

“Exige que los derechos publicados por el Registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones.”⁵⁴

⁵³ Pérez Fernández del Castillo. Ob. Cita... Pág. 71

⁵⁴ Palacios Echeverría. Ob. Cit. Pág. 26

B) PRINCIPIOS FORMALES

Principio de Rogación

“Los derechos reales inmobiliarios y cualesquiera otros que los afecten en su sustancia jurídica, se inscriben en el Registro a petición de parte interesada y no de oficio o por decisión del Registrador”.⁵⁵ “Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, ya que en la mayoría de casos, la solicitud de inscripción la realiza el titular del derecho”⁵⁶.

“Por lo tanto la función del Registrador es rogada ya que aunque el tenga conocimiento de la existencia jurídica de un acto inscribible, si el interesado no ha acudido al Registro, este no puede proceder de oficio. “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir” ⁵⁷

Este principio es el inicio, es el que impulsa la actuación de los diferentes Registros, sin rogación no hay actuación; ya que los diferentes Registros no operan de oficio solo a petición de usuarios, lo cual es muy importante para mantener la Seguridad Jurídica en estas instituciones.

Principio de Legalidad o Calificación

“Consiste en que todo documento al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esto

⁵⁵Idem. Ob. Cit. Pág. 78

⁵⁶Pérez Fernández del Castillo. Ob. Cit. Pág. 78

⁵⁷Artículo 1127 Código Civil

se le llama acción calificadora.”⁵⁸ Este principio se encuentra regulado por los artículos 1128 y 1175 del Código Civil guatemalteco. Como se reitera, calificación no excesiva y fundamentada en ley.

Principio de Tracto Sucesivo

“Los asientos del Registro se deben enlazar unos con otros de manera ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de la inscripción han sido constituidos, transferidos o cancelados por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello.”⁵⁹

De manera que exista una relación íntima entre las inscripciones que anteceden y la que ha de efectuarse, respetando así una estricta correlación entre el documento que dará lugar a la presente inscripción con el último que aparezca ya anotado, pudiendo llevar en forma clara y eficaz la historia total de las fincas.

Principio que no puede ni debe ser interrumpido; ya que vendría a vulnerar el principio todos los principios que rigen principalmente al Registro de la Propiedad.

C) PRINCIPIOS MIXTOS

Principio de Consentimiento

“Para que el registro sea posible, previamente deberá existir el consentimiento o asentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca.”⁶⁰

Por un lado existe el consentimiento en el acto Jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente, con la presentación del documento al Registro. El mismo Notario tiene la obligación de advertir sobre las obligaciones del registro en el mismo instrumento,

⁵⁸Pérez Fernández del Castillo. Ob. Cit..Pág. 89

⁵⁹Palacios Echeverría. Ob. Cit. Pág. 27

⁶⁰Dosamantes Terán. Ob. Cit. Pág. 53

lo que está regulado en el artículo 29 numeral 11 del Código de Notariado guatemalteco.

Principio de Publicidad.

El Registro revela la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona, sea o no tercero registral o cualquier interesado, tiene el derecho de que se le muestren los asientos del Registro y de obtener las constancias relativas a los mismos, lo que está reconocido por la Constitución Política de la República de Guatemala en los artículos 29, 30 y 31 los que garantizan el libre acceso a dependencias del Estado, la publicidad de los actos administrativos y el acceso a archivos y registros estatales.

Así también el Código Civil guatemalteco, en el artículo 1124 establece que son públicos los documentos, los libros, y actuaciones del Registro de la Propiedad, de la misma manera en su artículo 1180 regula la obligación de los Registradores de expedir las certificaciones que se les pidan.

Se puede afirmar, que el fundamento de la publicidad se encuentra en dar público conocimiento de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado puede conocer esta información; y así mismo la publicidad sirve para resolver los conflictos.

Principio de Prioridad.

Establece que es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al Registro, sobre cualquier otro que ingrese posteriormente; con lo que se pretende lograr la armonía entre los diversos derechos que recaigan sobre el mismo bien, mediante un sistema de graduación de preferencia.

Usualmente escuchamos “primero en registro primero en derecho” este principio le da prioridad o preferencia a la hora y fecha de presentación al Registro; por lo

consiguiente el primero en el orden registral, no es quien antes adquiriera el derecho, sino quien antes inscriba su derecho o adquisición. Este principio está regulado en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil guatemalteco.

Que establecen que entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro.

Principio de Fe Pública.

“Es la garantía que tiene un tercero adquiriente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el Registro, ya que es garantía de que si consta en el Registro, se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tantum que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o ineficacia del asiento.”⁶¹

Principio de Legitimación

“Es considerado como uno de los principios más importantes, ya que la legitimación se considera como el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, siendo genuino y verdadero.”⁶²

La legislación guatemalteca no tiene un artículo específico que indique que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo, lo más cercano lo encontramos en los artículos 1146 y 1148 del Código Civil guatemalteco.

Que establece: Art. 1146: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o

⁶¹Palacios Echeverría. Ob. Cit. Pag.23

⁶²Montes. Ob. Cit. Pág. 244

resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro.

Principio de Seguridad Jurídica.

“Este principio se entiende como la garantía del 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 y sea presentado al Registro para su inscripción. Este principio tiene su fundamentación Constitucional, en el artículo 2 de la Constitución Política de la República, al establecer que es deber del Estado, garantizar a los habitantes de la República de Guatemala, la seguridad. Según jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala, el principio de Seguridad Jurídica, consiste en la confianza que tiene el ciudadano dentro de un estado de derecho, hacia el ordenamiento jurídico; en tal virtud, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes, principalmente la ley fundamental.”⁶³

3.3 Garantías y Derechos Constitucionales de las Personas en el Derecho Comparado (España), Que Deben Relacionarse con los Principios Registrales en Guatemala

A la formalización de los actos jurídicos o contratos realizada por el Notario confiriéndoles autenticidad le sigue el acceso a los Registros como instrumento de publicidad jurídica, para alcanzar la seguridad que proporciona el Sistema Registral guatemalteco y garantizar de esta forma los derechos de las personas.

⁶³ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 34

“Sin duda la razón de ser de los Registros Públicos radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.⁶⁴

El derecho registral está integrado por tres clases de normas: normas civiles que se refieren al objeto de la publicidad registral y los efectos de esta; normas administrativas que tienen como finalidad organizar al registro; y, finalmente, normas procedimentales para la defensa de los derechos inscritos.

“La naturaleza del Procedimiento Registral, ha sido materia de debate. Se discutía si era de naturaleza jurisdiccional, de jurisdicción voluntaria o administrativo. La discusión teórica, como no podía ser de otro modo, tuvo consecuencias prácticas, ya que la naturaleza del procedimiento determina su régimen jurídico.”⁶⁵

“Durante ese período de indefinición, la falta de un mínimo de garantías hizo posible patologías perjudiciales para la persona, como calificaciones verbales, los actos no sujetos a formalidades, ausencia de un procedimiento exigible, la posibilidad de calificaciones extemporáneas, sucesivas o incluso contradictorias respecto de un mismo documento, ya que la calificación quedaba al albur del criterio del registrador.”⁶⁶

“En Guatemala; si bien, los Principios Registrales, nacen orientados al Registro Inmobiliario, la mayoría de ellos se aplican a todos los Registros Públicos, a juicio de Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán autores del libro “Derecho Registral”, dicen que es conveniente, estudiar los Principios

⁶⁴ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 34

⁶⁵ Alfonso Cavallé Cruz; revista Jurídica del Notariado, No. 79, julio-septiembre 2011; Derechos y Garantías del Ciudadano en el Procedimiento Registral. Pág. 132.

⁶⁶ Ídem. Pág. 133

Registrales, inseparablemente, toda vez que existe entre ellos una constante interrelación en la práctica Registral; y es de suma importancia, respetarlos, tanto fuera como dentro de los Registros Públicos, es por ello de suma importancia el presente tema, para el campo de la ciencia del Derecho Notarial y Registral.”⁶⁷

“Podemos definir como principios registrales, “Las directrices, lineamientos, o reglas más generales del Derecho Registral, que inspiran un conjunto normativo, y contribuyen a la inteligencia e interpretación de las reglas particulares, orientando el funcionamiento de los Registros”.⁶⁸

La mayoría de Principios Registrales se encuentran recogidos en normas jurídicas, de los distintos ordenamientos jurídicos, tal como sucede en nuestro país, que se encuentran en la Constitución Política de la República, el Código Civil, el Código de Comercio; la Ley de Garantías Mobiliarias; la Ley del Registro Nacional de las Personas, el Código de Notariado; y otros cuerpos normativos.

La importancia práctica de su conocimiento y observación es tal que con base en ellos, Registradores y Operadores registrales, toman decisiones en forma inmediata, estos principios son: principio de inscripción, principio de seguridad Jurídica, principio de rogación, principio de prioridad, principio de tracto sucesivo, principio de presunción de autenticidad legítima de los documentos presentados para su registro, principio de legalidad, principio de publicidad, principio de legitimación.

Ahora bien existe en países de Latinoamérica y España, garantías y derechos congruentes con los principios propios de un estado social, democrático y de derecho, que son de evidente necesidad y conveniencia aplicarlos en nuestro

⁶⁷ Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala, pág. 34

⁶⁸ Pérez Fernández del Castillo. Derecho Registral. Pág. 71

país, por lo que se estima , que los Principios Registrales en Guatemala, cumplen de cierto modo con su función, pero es necesario y conveniente la aplicación teórica y práctica en el procedimiento registral de los derechos y garantías constitucionales de las personas, máxime en estos momentos, en los cuales se realizan una serie de cambios, con los que se espera modernizar los distintos Registros, con la finalidad de que los procedimientos sean más ágiles y certeros.

Algunas de las garantías de las que se ha hecho mención y las cuales han sido reconocidas en las últimas décadas en distintos países en especial España, se han ido reconociendo como derechos de las personas, y han de gozar frente al Registro, derechos y garantías inherentes al debido procedimiento registral.

Los principios en Guatemala son aplicables a los distintos Registros públicos existentes, tales como el Registro Nacional de las Personas, Registro de la Propiedad de la Zona Central, Segundo Registro de la Propiedad, Registro de Información Catastral, Registro Mercantil, Registro Electrónico de Poderes, Registro de la Propiedad Intelectual, Registro de Garantías Mobiliarias, Registro de Mercado de Valores y Mercancías, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Testamentos, Registro de Ciudadanos, Registro Nacional de Cooperativas del Instituto Nacional de Cooperativas, Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, El Registro Tributario Unificado, Registro Sanitario, Registros Públicos a cargo del CONAP, Registro de Aeronáutica Civil.

Entonces los derechos y garantías constitucionales reconocidas de las personas deben regir y ser aplicables de igual manera en todos los Registros. Alfonso Cavallé Cruz, presenta las siguientes:

- A.- "Derecho a una calificación motivada
- B.- Derecho a la calificación por escrito
- C.- Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)

D.- Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral”⁶⁹

Estos derechos y garantías, analizados conforme a la Constitución Política de la República de Guatemala, y otras leyes Constitucionales, existentes en la República, pero deben ser observados y practicados.

El aporte de este tema, es de significativa importancia, ya que fortalece los Principios Registrales, observados actualmente en Guatemala, en donde no se aplican los derechos y garantías mencionados, siendo cierto que cada Registro posee su ley orgánica, y otros como el Registro de la Propiedad, posee guías de Calificación Registral, estas últimas solamente tienen el carácter de recomendaciones, pretendiendo entonces, a través de la investigación, hacer notar las posibles deficiencias, tales como las calificaciones excesivas que únicamente entorpecen el tráfico jurídico, haciendo los trámites costosos e innecesarios, duplicidades o solapamientos, pérdida de autonomía de la voluntad, entre otros; lo que restringe derechos Constitucionales de los contratantes. Hechas las anteriores precisiones, veremos algunas garantías que en la última década se han ido reconociendo como derechos a las personas, aproximando el derecho registral a los valores, garantías y principios que deben ser reconocidos constitucionalmente:

A- Derecho a una Calificación Motivada

“Si reconocemos a la persona el derecho a la inscripción de su título, la calificación negativa, en tanto que implica una negación o privación de un derecho subjetivo, necesariamente ha de estar motivada. Un paso fundamental en la actualización del procedimiento registral, y su adecuación a un principio constitucional que para el caso de calificación negativa, o sea, la negación del derecho de la persona a la

⁶⁹ Alfonso Cavallé Cruz, en la revista jurídica del notariado número setenta y nueve, julio-septiembre 2011,

inscripción, como se reitera establece claramente que la calificación deberá de ser motivada y firmada por el Registrador, constando en ella las causas impeditivas, suspensivas o de negatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite en su caso, cualquier otro que entienda procedente.⁷⁰ La motivación ha de ser tempestiva y suficiente”.⁷¹

Motivación Tempestiva

“La tempestividad de la motivación se enlaza de modo natural con la prohibición de la indefensión. La tempestividad significa que el último momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación, sin que pueda retrasarlo a un trámite posterior, a fin de respetar el derecho de las personas a conocer desde el primer momento porque se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro y poder reaccionar adecuadamente, contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a derecho.”⁷²

Motivación Suficiente

“Este es el segundo requisito que ha de tener la motivación, y es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin. Sin que quepa como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o mucho menos la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación o la exposición

⁷⁰ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, Pág. 141 julio-septiembre 2011

⁷¹ Palacios Echeverría. Ob. Cit. Pág. 27

⁷² Dosamantes Terán. Ob. Cit. Pág. 53

del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, más no una motivación material, que es lo que se pretende para que verdaderamente sea una garantía y se tenga derecho a una calificación motivada. ⁷³

B- Derecho a la Calificación Por Escrito

Otra garantía a favor de los usuarios de los registros públicos es el derecho a una calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales, debiendo además estar fundamentadas en ley.

En el Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango, tenemos el gran privilegio que, cuando no es operado un documento por alguna razón, proporcionan la calificación por escrito, es decir el motivo por el cual no se ha podido operar y esto con fundamento legal, pero resulta que cuando regresamos el documento nuevamente subsanados la falta de requisitos, este ya no regresa con el mismo operador y es tan frustrante, porque el nuevo operador lo regresa nuevamente sin operarlo, porque se ha dado cuenta que aparte del requisito por el que no fue operado la primera vez, ahora el encuentra otro, por el cual debe suspenderse nuevamente el documento, esto es lo que hay que evitar, al decir que los usuarios necesitamos calificaciones integrales, no excesivas y mucho menos frustrantes.

C- Derecho a una Calificación Unitaria

A nuestro juicio la calificación ha de realizarse en su totalidad, sin que sean posibles las calificaciones sucesivas de un mismo título presentado para su calificación. La calificación ha de ser integral, este derecho de las personas a que la calificación se haga de forma unitaria y global, recuerda el carácter unitario que

⁷³Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, Pág. 141 julio-septiembre 2011

ha de tener la calificación: exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado, las razones son evidentes, ya que la calificación unitaria beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad; pues el otorgante del título podrá conocer en su totalidad los defectos que afectan a este, sin necesidad de esperar nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador.

D- Derecho a la Seguridad Jurídica Preventiva en el Procedimiento Registral

“En virtud del principio de uniformidad, los Registros tienen que actuar de forma homogénea, estableciendo iguales reglas y requisitos, para supuestos de hechos semejantes. Este principio hoy es comúnmente aceptado en las modernas legislaciones. Por poner algún ejemplo en el ámbito iberoamericano, podemos mencionar: La legislación peruana, donde, con carácter general, en el artículo IV numeral 1.14 de la ley 27444, del procedimiento Administrativo General, que dice: La autoridad administrativa deberá establecer requisitos similares para trámites similares, garantizados que las excepciones a los principios generales no serán convertidos en la regla general. Toda diferenciación deberá basarse en criterios objetivos debidamente sustentados. Un ejemplo de su aplicación concreta al procedimiento registral, es cuando respecto de los Registradores establece que actuarán atendiendo a las disposiciones establecidas en la legislación vigente y de conformidad a los criterios de calificación emanados de la Dirección del Registro Inmobiliario”.⁷⁴

⁷⁴Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Costa Rica) de 30 de septiembre de 2009, artículo 4a

En El Salvador se establece “que La calificación será integral y unitaria, debiendo puntualizarse en ella todos los defectos que en ese momento contenga el documento, establece en el art. 15 que la Dirección General de Registros, con el fin de Garantizar la uniformidad de criterios de calificación, podrá emitir lineamientos de carácter general sobre la aplicación de una determinada norma jurídica. Estas disposiciones serán de obligatorio acatamiento para los Registradores y les serán comunicadas mediante circulares”.⁷⁵

“En España, la posibilidad de calificaciones discordantes todavía es un problema real, que atañe a la seguridad jurídica, y que se encuentra pendiente de una plena solución. La existencia y los inconvenientes de este problema han sido reconocidos por el legislador y por la propia Administración. Así, en la exposición de motivos de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, decía que alguna de sus medidas se dirigía a impulsar el mercado hipotecario de préstamos, “evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho que impone su contratación en masa”. La Instrucción de 12 de febrero de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento del Registro Mercantil, reconocía que la falta de uniformidad en los criterios de calificación afectaba al “fundamental derecho de los interesados a la seguridad jurídica”.⁷⁶

“En España, antes de la reforma del procedimiento registral, eran posibles casos tan extremos como que se dieran calificaciones discordantes en una misma oficina, incluso respecto de un mismo documento. Con la reforma se dio respuesta a esta llamativa situación, evitando que en un mismo registro idénticos documentos pudieran recibir diferente calificación. Hoy el artículo 18 de la Ley

⁷⁵ Reglamento de la ley de Reestructuración Del Registro de la propiedad Raíz en hipotecas DE 29/04/1986 art. 12

⁷⁶cfr. Artículo 9 de la Constitución de España.

Hipotecaria establece que “si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más Registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación” y el art. 18 del Código de comercio establece “si un Registro Mercantil estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación”.⁷⁷

“El principal avance en orden a la configuración del Principio de uniformidad vino dado con la Ley española 24/2001. Con esta reforma se introduce en la Ley Hipotecaria un Título XIV bajo la rúbrica Recursos contra la calificación, estableciendo, en el nuevo artículo 327, el carácter vinculante para todos los Registradores de las Resoluciones dictadas por la Dirección General, una vez publicadas en el Boletín Oficial del Estado, por las que se estime un recurso, mientras no se anule por los Tribunales. En la misma Línea, el art. 103 de la Ley 24/2001 establece el carácter vinculante para todos los Notarios y Registradores de las consultas evacuadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Respuesta al Consejo General Del notariado y el colegio de Registradores. Se reformó íntegramente el procedimiento de recursos tomados, sin duda, como referente el recurso de alzada, todo ello, porque lo que quiso poner de manifiesto el Legislador, y aclarar de una vez por todas, es que el Registrador es un funcionario público que ejerce su función pública sujeto a dependencia jerárquica de esta Dirección General. Y, por tal razón, utilizó el esquema propio de un recurso jerárquico, como es el de alzada e incorporó elementos propios de una relación jerárquica como son: la vinculación de todos los Registros a la doctrina contenida en las Resoluciones que dicte este Centro directivo cuando resuelve recursos frente a calificaciones negativas y las consultas vinculantes”.⁷⁸

⁷⁷ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, Pág. 141 julio-septiembre 2011

⁷⁸ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, Pag. 141 julio-septiembre 2011

La falta de uniformidad a la hora de calificar es contraria al principio de unidad de criterios y afecta:

-A LA SEGURIDAD JURÍDICA. “Si faltan criterios uniformes a la hora de calificar, ésta se convierte en un factor inseguridad sobrevenida, al quedar sujeta a los criterios del funcionario de turno. Por tal razón es necesaria “la predictibilidad Jurídica de las decisiones de los registradores, pues carece de sentido que un esquema administrativo, ante identidad de problema jurídico, cada funcionario calificador aplicara el criterio que entendiera oportuno” y “para poner fin a una situación de inseguridad jurídica el Legislador entendió que ante los criterios diferentes de interpretación de un precepto efectuada por cualquier funcionario calificador, era competencia de la Dirección General sentar la doctrina aplicable al caso en vía de recurso”⁷⁹.

-AI PRINCIPIO DE AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD, “que es la aplicación práctica de uno de los valores y derechos fundamentales reconocidos en la Constitución: la libertad”⁸⁰.

"Encontramos ejemplos, ya en el siglo XIX, de los inconvenientes de extralimitar la función calificadora. Joaquín Costa en su obra *La Libertad Civil*, de 1883, al explicar los antecedentes y propósitos del congreso de Jurisconsultos Aragoneses, decía que a la hora de aplicar la legislación aragonesa surgían cuestiones gravísimas por la idiosincrasia de muchos funcionarios (refiriéndose en especial a los Registradores de la propiedad) que “extraños al país, oponían constantemente dificultades en la aplicación de los principios más elementales y corrientes del fuero, y que dan origen a infinidad de fracasos y sorpresas forenses.” También, “se atribuye el comentario de que el avance del Derecho a través de la redacción notarial de las escrituras se encuentra con el freno de la

⁷⁹ Alfonso Cavallé Cruz, *Revista Jurídica del Notariado* No. 79, Pág. 141 julio-septiembre 2011

⁸⁰ *Idem*. Pág. 137

calificación registral. Y en efecto, es frecuente que la implantación práctica de una nueva legislación ha de vencer previamente el obstáculo de la rigidez impuesta por la calificación registral. Y ello puede ocurrir aunque la cuestión sea calificada de puramente formalista y carente de trascendencia sustantiva”⁸¹

-También afectan a la UNIDAD DE MERCADO “Un principio que añade a las empresas y a los consumidores, y que es consecuencia del principio de igualdad y de economía de mercado. En virtud de este principio, en un territorio el mercado ha de regirse por unas mismas reglas. La falta de uniformidad en las calificaciones es contraria al principio de unidad de mercadeo, ya que tiene el inconveniente de atomizarlo, generando diferencias de trato en materia contractual entre los territorios competencia de cada Registro y, por tanto, en ámbitos territoriales mínimos. En los últimos años, en contra de los principios de la tendencia legislativa apuntada, se ha mantenido algunas posturas de oposición y resistencia, que han intentado dejar sin efecto a esta necesaria uniformidad y esta previsibilidad de la calificación, con argumentos tales como la supuesta independencia del Registrador o una hipotética responsabilidad.”⁸²

La Independencia al Calificar

“En España se ha alegado una supuesta independencia de la que disfruta el Registrador a la hora de calificar que le exime de su subordinación jerárquica respecto de la Dirección General de los Registros y del Notariado a de cualquier otro órgano de la Administración General del Estado. Esa afirmación es una exageración injustificada, pues de admitirse desnaturalizaría el procedimiento registral, la función administrativa para convertirse en una especie de sentencia. De aceptarse, el Registrador se convertiría en una clase de Juez, a pesar de que su función carece de potestad jurisdiccional y su actuación dentro de las garantías

⁸¹Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011

⁸² Ídem.

de los procedimientos judiciales. No olvidemos que a los Jueces les corresponde en exclusiva juzgar y hacer ejecutar lo juzgado. “La independencia del registrador no es independencia en sentido judicial. El registrador no es una suerte de juez territorial que pueda decidir libérrimamente lo que crea oportuno, como si de un juez se tratara; es un funcionario público que en el ejercicio de su función está sujeto a jerarquía”. Y “la Constitución sólo proclama la independencia de los jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del poder judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios”, como los Registradores”⁸³.

“Para sostener la supuesta independencia del Registrador, algunos han invocado el sistema alemán, pero ni siquiera en Alemania los Registradores se asimilan a los Jueces o ejercen funciones jurisdiccionales. Como dice Peter Limmer, “los responsables del Registro de la propiedad tienen que hacer algunas comprobaciones, pero se trata de una verificación de legalidad meramente formal” y añade: “los Registradores son una figura específica del sistema judicial alemán. No son profesionales del derecho” y “no tienen educación universitaria”. En el procedimiento registral los Jueces “sólo intervienen, en función supervisora, cuando el notario considera que el Registrador ha denegado injustificadamente una inscripción. En ese caso se puede interponer un recurso y es el Juez el llamado a decir. Contra su decisión caben, a su vez, recursos ante la Audiencia Provincial y la Audiencia Territorial”. La independencia es una calidad intrínseca del Juez, con una finalidad y un fundamento jurídico, político e histórico, que no puede tenerla un registrador.”⁸⁴

⁸³ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011

⁸⁴ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011

En Guatemala, según las guías de Calificación Registral, que son una recopilación de orientaciones y sugerencias; tanto para el público en general como para los Notarios que son usuarios del Registro de la Propiedad; “El Registro General de la Propiedad como del Segundo Registro, dice lo siguiente respecto a la Calificación Registral”.⁸⁵

- Que la calificación Registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos del sistema institucional del derecho de propiedad.
- También la calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico, porque últimamente, el Registrador es responsable de garantizar al resto de la sociedad, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional.
- En Guatemala según estas guías de Calificación Registral dice que la función calificadora compete ejercerla con exclusividad a los Registradores, que son los funcionarios designados por la ley para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro.
- La función calificadora debe ser, por otra parte dinámica, y debe adecuarse a los cambios que demande la realidad jurídica y contractual.
- Los registradores pueden acceder, suspender o denegar la inscripción, a pesar que estas tres opciones no están claramente definidas, en la legislación guatemalteca, la práctica registral las ha ido configurando. La mayor deficiencia en nuestro sistema registral se focaliza en la pérdida de la prelación del asiento de prestación cuando el registrador resuelve suspender la inscripción por haber establecido la existencia de una falta subsanable y el interesado no ha pedido la anotación preventiva de sus derechos.

⁸⁵ Guías de calificación Registral del Registro de la propiedad de Guatemala, Pág. Sin numeración.

- Según la guía, dice que el buen uso de la calificación registral está garantizado, por una parte, por el sistema de responsabilidad civil de los registradores y por la fiscalización jurisdiccional, por otra.

Se estima que el estudio y análisis de la función calificadora debe ser prudente y consciente como lo dice las guías; ya que es sumamente importante y con trascendencia jurídica institucional, un debilitamiento de esa función podría repercutir en todo en la legalidad y exactitud de los asientos, y en la protección de terceros, lo negativo es que en nuestros Registros esta calificación la hacen los operadores; los Registradores ya solo firman los documentos calificados por los operadores y estos muchas veces no son personas con conocimientos ; ya que no existe una carrera registral; lo cual sería lo óptimo, es por eso que se estima que se vulneran derechos constitucionales tan importantes y que parecieran tan simples tales como derecho a una calificación motivada, derecho a la calificación por escrito, derecho a una calificación unitaria (calificación integral) y derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral

Limmer, Peter, “El procedimiento registral en Alemania”. El Notario del Siglo XXI, número 31 Señala que en el sistema Alemán: “los documentos notariales constan de dos elementos: un negocio jurídico causal y la traditio o entrega. El notario responde de la legalidad de todo el documento, es decir, tanto de la legalidad del negocio jurídico causal como de la validez de la traditio. En una segunda fase, los responsables del Registro de la propiedad tienen que hacer algunas comprobaciones, pero se trata de una verificación de legalidad meramente formal”. Y añade: “el único llamado a comprobar la legalidad de fondo es el Notario”.⁸⁶

“Y en cuanto a los Registradores, dice Limmer que “los Registradores no tienen la carrera de derecho. Jerárquicamente están un escalafón por debajo de Jueces y

⁸⁶ El procedimiento Registral en España, Revista El Notario del Siglo xxi, número 31.

notarios... No tienen educación universitaria pero, por lo general, sí el bachillerato superior.” Por último, dice Limmer: “los jueces rara vez se ocupan de temas registrales. Sólo intervienen, en función supervisora, cuando el Notario considera que el Registrador ha denegado injustificadamente una inscripción. En ese caso se puede interponer un recurso y es el juez el llamado a decir. Contra su decisión caben a su vez, recursos ante la Audiencia Provincial y la Audiencia Territorial”.⁸⁷

“Extenderse sin más a otros funcionarios. La independencia judicial aparece reconocida como un derecho humano fundamental en la declaración universal, aprobada y proclamada el 10 de diciembre de 1948 por la Asamblea General de las naciones unidas, que establece en su artículo 10 que toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de su derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal. La dependencia judicial es una garantía básica para el equilibrio de poderes, por lo que los jueces sólo han de estar sometidos al imperio de la Ley, sin que puedan estar sometidos a influencias de otros poderes del Estado.”⁸⁸

El artículo 117.1 de la Constitución Española: “Establece que la justicia emana del pueblo y se administra en el nombre del Rey por jueces y magistrados integrantes del poder judicial, independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de la Ley”. “Y conforme este precepto, el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales terminados por las Leyes, según las normas de competencia y procediendo que las mismas

⁸⁷ El procedimiento Registral en España, Revista El Notario del Siglo xxi, número 31

⁸⁸ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011

establezcan. Por su parte, el artículo 12 de la Ley Orgánica del poder judicial de España, reconoce”.⁸⁹

1. “En el ejercicio de la potestad jurisdiccional, los jueces y magistrados son independientes respecto a los órganos judiciales y de gobierno del poder judicial.

2. No podrán los jueces y tribunales corregir la aplicación o interpretación del ordenamiento jurídico hechas por sus inferiores en el orden jerárquico judicial sino cuando administren justicia en virtud de los recursos que las Leyes establezcan.

3. Tampoco podrán los jueces y tribunales, órganos de gobierno de los mismos o el consejo General del poder judicial dictar instrucciones, de carácter general o particular, dirigidas a sus inferiores, sobre la aplicación o interpretación del ordenamiento jurídico que lleven a cabo en el ejercicio de su función jurisdiccional. Todos están obligados a respetar la independencia de los jueces y magistrados.”⁹⁰

Por todo lo anterior, no debe confundirse la función registral con la judicial, ya que, de ser así, se convertiría al Registrador en un funcionario con unas facultades exorbitantes e injustificadas, en perjuicio para los derechos del ciudadano que demandase sus servicios. En nuestro país no sucede lo anterior los Registradores en ningún momento son equiparables a la función de jueces, en este sentido cada quien tiene sus funciones y están bien determinadas.

⁸⁹ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011

⁹⁰ Alfonso Cavallé Cruz, Revista Jurídica del Notariado No. 79, julio-septiembre 2011

La Responsabilidades Derivadas de la Función Calificadora de los Registradores:

“Parte importante del Derecho Registral, es la que deriva de la actividad de los funcionarios registrales. Para el Derecho Registral Guatemalteco el sistema de transparencia en el ejercicio de la función pública registral, no está clara y especialmente establecido. Por supuesto, los funcionarios y los empleados de los registros, por el hecho de serlo, están sujetos a las responsabilidades civiles, penales y administrativas comunes a las generalmente establecidas para todo funcionario o empleado público en general. Salvo el caso establecido en el Código Civil respecto a la responsabilidad civil derivada del mal ejercicio del cargo de Registrador de la Propiedad y que le es aplicable a otros registradores de otros Registros, No existe otra regulación especial en esta temática. Sin embargo recientemente en una de las modificaciones a la Ley del Registro Nacional de las Personas, se establecieron nuevos delitos, para todos aquellos funcionarios, empleados o terceros que a sabiendas y de mala fe , alteren datos relacionados con el estado civil de las personas.”⁹¹

“Ahora en España en donde los Registradores dependen de un superior jerárquico, la calificación ha de contemplarse a la luz de los principios generales de organización y funcionamiento de la Administración y el marco constitucional, En el ámbito de la Administración no existen razones lógicas que justifiquen a “un inferior jerárquico recurrir frente a la decisión de su superior, en cuestiones atinentes al ejercicio de su función pública”. Tampoco en el ámbito judicial sería lógico que el juez de primera instancia, a pesar de su independencia, recurriese la sentencia de la Audiencia. Los jueces y tribunales superiores pueden corregir la aplicación o interpretación del ordenamiento jurídico hecha por sus inferiores en el

⁹¹ Claudia Lavinia Figueroa Perdomo. Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. Derecho Registral I. Pág. 77

orden jerárquico judicial cuando administren justicia en virtud de los recursos que las Leyes establezcan.”⁹²

Además, en España en la práctica y en el reglamento hipotecario, “los registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presente cuando ellos, sus cónyuges o parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o sus representados o clientes, por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos.

No siendo en principio posible la calificación de un título en que el registrador tenga algún interés, se reduce notablemente los supuestos en los que puedan verse afectado un “derecho o interés específico” del propio registrador, por lo que a fin de no convertir la excepción en un argumento para hacer inaplicable una prohibición, parece razonable que se exija la acreditación de cuál es ese derecho o interés.

Estimamos que en los Registros de Guatemala no existe tal restricción; al contrario si se trata de inscribir algún documento de un pariente o amigo, lo inscriben inmediatamente y lo hace de ser posible el mismo Registrador pariente o amigo, podemos decir que “hacen el favor”.

“El principio de jerarquía es una consecuencia del principio de legalidad y de sometimiento a las leyes, en relación con la Organización y funcionamiento de la Administración general del Estado, reconoce el sometimiento al principio de legalidad, y a los otros principios de organización, como el de jerarquía, y los de funcionamiento, entre los que destaca los de Servicio a los ciudadanos y los de objetividad y transparencia de la actuación administrativa.”⁹³

Estimamos que en Guatemala no existe jerarquía en los Registros, solamente interna.

⁹² Revista Jurídica del Notariado número 79, julio-septiembre 2011, Derechos y Garantías del ciudadano en el procedimiento registral, Pág. 153.

⁹³ Revista Jurídica del Notariado número 79, julio-septiembre 2011, Derechos y Garantías del ciudadano en el procedimiento registral, Pág. 153

“Hoy, bajo la constitución, no es admisible en España, como en cualquier estado de derecho, la existencia de funcionarios que no estén sometidos a los principios de jerarquía. Los órganos de la Administración se encuentran bajo la dependencia o dirección de un órgano superior o directivo, como establece para la Administración general del estado, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del ministerio de justicia, corresponde a la dirección general de los registros y del Notariado entre otras funciones, la organización, dirección, inspección y vigilancia y la ordenación del gobierno y régimen del cuerpo de registradores. También la Ley hipotecaria en España, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, en su artículo 259, establece que los registros de la propiedad dependerán del ministerio de justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la dirección General de los registros y del Notariado, y el reglamento hipotecario aprobado por decreto de 14 de febrero de 1947, en su artículo 438: a la dirección general de 14 de febrero y el Notariado competen, como centro superior directivo y consultivo, todos los asuntos referentes al registro de la propiedad.”⁹⁴

En Guatemala los Registros de la Propiedad no están sometidos a jerarquía, no pertenecen a ningún Ministerio son independientes, la jerarquía solamente es interna, también podemos mencionar como una entidad autónoma al Registro Nacional de las Personas, el Registro de Información Catastral, no así otros registros como por ejemplo el Registro Mercantil que tiene asignado presupuesto dentro del Ministerio de Economía, el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos, que no tiene personalidad jurídica propia; siendo una unidad administrativa del Archivo General de Protocolos, el Registro de la Propiedad Intelectual, que es una dependencia del Ministerio de Economía, el Registro de Garantías Mobiliarias; que también es una dependencia del Ministerio

⁹⁴Revista Jurídica del Notariado, número 79, julio-septiembre 2011, Derechos y Garantías del Ciudadano en el Procedimiento Registral, Pág. 155

de Economía, el Registro de Mercado de Valores y Mercancías; es una dependencia del Ministerio de Economía y por lo tanto depende del presupuesto de dicho ministerio, el Registro de Procesos sucesorios es una entidad a cargo de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia.

Los Registradores, como cualquier funcionario, están sometidos a principios éticos y de conducta, como todo empleado público. En concreto, entre los principios éticos, les son aplicables:

- el deber de respetar la constitución y el resto de normas que integran el ordenamiento jurídico.

- que en toda actuación persiga la satisfacción de los intereses generales de los ciudadanos y se fundamente en consideraciones objetivas orientadas hacia la imparcialidad y el interés común, al margen de cualquier otro factor que exprese posiciones corporativas o cualesquiera otras que puedan colisionar con este principio.

- y han de ajustar su actuación a los principios de lealtad y buena fe con la administración y con sus superiores y con los ciudadanos.

Y entre los principios que han de regir su conducta, recogidos, con carácter general para los funcionarios, está el de obedecer las instrucciones y órdenes profesionales de los superiores, salvo que constituyan una infracción manifiesta del ordenamiento jurídico.

Por la propia naturaleza sui géneris, de la actividad registral en general en Guatemala, se han hecho planteamientos, hasta el momento teóricos, con respecto a la posibilidad que los registradores gocen del derecho de antejuicio. Y la respuesta no es sencilla pues aunque la Ley en materia de Antejuicios Guatemalteca, regula los casos en que este procede, si es cuestionable e

interesante preguntarse, si conviene o no que los registradores gocen de este derecho atendiendo a la especialísima función pública que cumplen. Se estima que no conviene desde ningún punto de vista que los registradores gocen de este derecho; ya que tendríamos una causa más en la que los derechos y garantías de las personas usuarias de los diferentes registros vendrían hacer vulneradas, esta sería la gota que derramaría el vaso. Imaginémonos a los señores Registradores gozando de antejuicio, el Registro de la Propiedad vendría ya no solo hacer calificaciones excesivas; vendría en los casos de su conveniencia a no calificar y en otros a rechazar por exceso de calificación o simplemente a no registrar sin explicación alguna.

Se ha considerado que de ninguna manera se debe permitir el antejuicio para los Registradores; al contrario el antejuicio es una figura que debe ser abolida de la ley guatemalteca, debe desaparecer, para que ningún funcionario público goce de esta garantía.

3.4 Registros Públicos en Guatemala de Distinta Naturaleza, Sistema o Especialidad, en donde es Necesaria La Adaptación de los Derechos y Garantías Constitucionales de las Personas en el Procedimiento Registral

No es difícil adaptar los Derechos y Garantías a los Registros Públicos en Guatemala, no es necesario una Reforma a la Constitución Política ni a otras leyes; pues ya está contemplada, como antes se indicó, con el solo hecho de leer el artículo 2 de la Constitución Política de la República que literalmente dice:” Deberes del Estado: Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la Republica la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”.

Aquí nuestra Carta Magna ya contempla estos principios Registrales de forma general, pero en donde están inmersos estos y muchos más, cuando se refiere a que el Estado de Guatemala garantiza el desarrollo integral de las personas,

estamos ante una gran avalancha de garantías que aseguran el progreso de la persona, por lo tanto de la sociedad y así de un país entero.

Registro Nacional de las Personas

Fue creado bajo el nombre de Registro Nacional de las Personas de conformidad con el artículo 1 del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas, y vino a sustituir al Registro Civil, creado en el año 1963.

Como antecedentes del Registro Nacional de las Personas podemos mencionar el “Acuerdo de Paz Sobre Reformas Constitucionales y Régimen Electoral” suscrito entre el Gobierno de la República de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, URNG; en Estocolmo, dentro del marco de los Acuerdos de Paz; el cual en su parte II, relativa al Régimen Electoral, contiene dentro de las propuestas básicas para promover las reformas legales e institucionales, que corrijan las deficiencias y limitaciones de los procesos legales en nuestro país.

En un principio la emisión de la Ley del Registro Nacional de las Personas debería estar a cargo del Tribunal Supremo Electoral, a través del Registro de Ciudadanos, para lo cual se promoverían las reformas correspondientes a la Ley Electoral y de Partidos Políticos y al Código Civil, ocho años más tarde, esta ley fue reformada por el decreto número 10-04 del mismo congreso, estableciendo la normativa jurídica para crear una entidad autónoma, con personalidad jurídica, técnica e independiente, integrada entre otros por el Tribunal Supremo Electoral, encargada de emitir y administrar el Documento Personal de Identificación, emitiendo en el año 2005 el Congreso de la República mediante el Decreto 90-2005 la Ley del Registro Nacional de las Personas. En cuyos artículos 1 y 2 se define como una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio, encargada de realizar y mantener el registro único de

identificación de las personas naturales, así como el documento personal de identificación.

A partir de su creación, toda la información contenida dentro de los extintos Registros Civiles y de Vecindad en medios manuales o electrónicos, pasa a formar parte integral del mismo.

El Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de las Personas, establece que todos los libros que se lleven en los Registros Civiles serán electrónicos, los cuales deberán cumplir con requisitos de uniformidad, inalterabilidad, seguridad, certeza jurídica y publicidad; contemplando también que los documentos que motiven un asiento en los Registros Civiles, se conservarán mediante el sistema de escaneo, en un archivo digital, con control de índices que permitan su pronta localización y consulta. Estos procedimientos y mecanismos serán utilizados para la inscripción de los hechos y actos relativos al estado civil y demás datos de identificación de las personas naturales.

El Registro Nacional de las Personas, tiene centralizada en forma electrónica toda la información de los Registros Civiles de las personas de todos los municipios de la República, con los cuales está en línea, lo cual posibilita por ejemplo solicitar certificaciones en cualquiera de los registros; sin embargo, el Documento Personal de Identificación, al día de hoy, únicamente es extendido por el Registro Central de las Personas, con sede en la ciudad de Guatemala.

Todas las instituciones públicas, sean autónomas o descentralizadas, que contengan bases de datos relativas a la identificación de personas naturales, siempre que se les haya asignado un código único de identificación propio, tales como: el Seguro Social, el Sistema de Identificación Tributaria, la Licencia de Conducir o el Pasaporte, deberán trasladar y enviar copia de dicha información al Registro Nacional de las Personas (RENAP), sí así les fuese solicitado; la forma y

características en que ésta información tiene que ser remitida será establecida por personeros del ente.

El RENAP, debe ser la institución que absorba las actividades y procedimientos que no aplicaron durante su vigencia los Registros Civiles y de Vecindad de todo el país, para ello debe apegarse a su normativa reglamentaria, tener como patrones de servicio, conceptos registrales y la utilización de la tecnología moderna sistematizada en computación en todos sus quehaceres, el deber de automatizar la información, unificar parámetros internacionales para diseñar acciones congruentes a la realidad nacional, invistiendo de confianza a los actos y contratos que se otorguen entre particulares brindando el apadrinamiento respectivo.

Las inscripciones que efectúe se harán bajo el amparo de procedimientos simplificados, mediante el empleo y soporte de formularios unificados y de un sistema automatizado de manejo de datos, que permita la integración de un registro único de identificación para todas las personas naturales, así como la asignación a cada una de ellas desde el momento en que se avise sobre un nacimiento, de un código único de identificación el cual será invariable. El código único a asignársele a cada persona natural incluirá, en su composición el código de identificación del departamento y del municipio de su nacimiento.⁹⁵

Registro de la Propiedad

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy

⁹⁵ www.renap.gob.gt

en día, mas de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

El Registro de la Propiedad como institución jurídica, es el instrumento del que se sirve el ordenamiento jurídico para dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble y favorecer su tráfico mediante la publicidad de su contenido. El Registro de la propiedad da a conocer a los posibles interesados las titularidades jurídicas existentes sobre los bienes inmuebles previamente inscritos en el Registro, el adquirente de un bien inmueble puede conocer quién es el titular del mismo y las diversas situaciones en las que el bien se encuentra.

En el artículo 1124 del Código Civil guatemalteco define al Registro de la Propiedad como “una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”. De la misma forma el Registro General de la Propiedad es reconocido por el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, indicando que “deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal”.⁹⁶

“El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de

⁹⁶ www.rgp.org.gt

tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral”.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto, evidente modernización y remodelación.

Los Registros de la Propiedad han tomado medidas tendientes a obtener mejores mecanismos y recursos tecnológicos para realizar la calificación registral, para evitar ser sorprendidos por la delincuencia y detectar documentos falsificados, en aras de la realización de la Seguridad Jurídica Preventiva, es decir que se está tratando de encontrar e implementa medios que eviten la inscripción de documentos que no merecen la protección y publicidad registral, y evitar llegar así a procesos judiciales como el amparo, el recurso y los diferentes procesos penales y civiles correspondientes. Por ejemplo, se han creado las oficinas de Dirección de Seguridad Registral y apoyo a los operadores de justicia penal, que cuentan con experto grafólogo y medios de verificación de autenticidad.

Causa muchas veces sorpresa la existencia de este tipo de oficinas en los Registros, indicándose que constituyen una especie de “policía registral” y surge la duda también sobre interferencia en el ejercicio de la acción penal por parte del Ministerio Público. Sin embargo, tal interferencia no se da; lo que se da es una estrecha colaboración con el Ministerio Público en la investigación de la comisión

de un delito. Tampoco se es juez y parte, porque en ningún caso se declara la falsedad del documento, únicamente se le priva del acceso a registro, quedando a salvo el derecho del interesado de demostrar judicialmente la autenticidad documental⁹⁸

Registro de Información Catastral

Es con la firma de los Acuerdos de Paz en 1996, específicamente en uno de los puntos fundamentales del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, que el Gobierno de Guatemala adquirió el compromiso de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, surgiendo como una prioridad social el cumplimiento de la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan la consecución de este compromiso, tanto en el tema agrario, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

Bajo esta aspiración social, el 15 de junio de 2005, el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral –RIC- mediante el Decreto No. 41-2005, en la que se crea la institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional.

El RIC como una institución de Estado relativamente joven, inició su camino construyendo las bases y lineamientos del trabajo a largo plazo partiendo de la elaboración, consenso y aprobación de documentos técnicos, legales y administrativos con el propósito de socializar el proceso catastral.

⁹⁸ De León Barrientos de Ovalle, María Alejandra; Protección Constitucional al Derecho de Propiedad en Guatemala: El Proceso de Amparo en Materia Registral, Sub Tema II Protección del Derecho de Propiedad.

Es la entidad encargada de la revisión del proceso con el objeto de verificar la información y establecer si se ha cometido algún error en las inscripciones. También realiza reconocimientos de campo, fijando hora y día para llevarlos a cabo previa notificación de los solicitantes.

En el Registro de Información Catastral se efectúan inscripciones registrales relacionadas con:

- Información gráfica y descriptiva de los predios especialmente aquella derivada del mantenimiento catastral de acuerdo a las coordenadas Guatemala Transversa Mercatore GTM:
- Desmembraciones efectuadas en los predios inicialmente inscritos, el área desmembrada de cada fracción, y el código de clasificación catastral del predio formado por la desmembración.
- Anotaciones relacionadas con las inscripciones asentadas, generalmente referidas a las aprobaciones de los planos, las impugnaciones a cualquier inscripción que se efectúe.
- Cancelaciones de Inscripciones y anotaciones operadas.

El Registro de Información Catastral, debe tener en uso tecnología de punta, tanto en el ámbito de sus instrumentos de campo como en aquellos necesarios para efectuar sus inscripciones y mantener la relación interinstitucional que la ley indica, principalmente con el Registro de la Propiedad, por la interacción que debe mantener para hacer constar, entre otras situaciones, el Código de Calificación Catastral, el saneamiento catastral, la declaración del predio catastrado, regular o irregular, la declaración de predio inexistente, entre otros.⁹⁹

⁹⁹ Claudia Lavinia Figueroa Perdomo. Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. Derecho Registral I. Pág. 118

Registro Mercantil

El Registro Mercantil se creó como una institución estatal mediante el decreto 2-70, Código de Comercio según estipulan los artículos 332 y 333 y el Acuerdo Gubernativo No. 30-71 que contiene el reglamento que regula el funcionamiento. Fue creado con jurisdicción en toda la República y el mismo es dirigido por un Registrador, a quien se le denomina Registrador Mercantil General de la República.

El Registro Mercantil es una institución pública, por lo que los documentos, libros y actuaciones que allí se ejecutan son públicos. En la creación del Registro Mercantil, los legisladores tomaron como base los principios registrales de publicidad, determinación, tracto sucesivo, prioridad o rango, fe pública, y principios de legalidad y seguridad.

En su funcionamiento el Registro Mercantil depende del Organismo Ejecutivo, por medio del Ministerio de Economía. El 1 de enero de 1971 se emite el Código de Comercio de Guatemala contenido en el Decreto No. 2-70 del Congreso de la República (Código de Comercio) y la Institución Administrativa encargada de la aplicación de dicho cuerpo legal es el Registro Mercantil.

En 1998 se introducen nuevas expectativas para esta institución con la visión de progreso y actualización hacia la tecnología y sistematización de la época contemporánea, poniendo en práctica la creación de las delegaciones del Registro Mercantil en los departamentos para su descentralización.

En base a lo descrito, la transformación del Registro Mercantil de Guatemala en la fase de la modernización, actualmente no llena las expectativas que establece la ley como responsabilidad del Estado.¹⁰⁰

¹⁰⁰ www.registromercantil.gob.gt

Se considera importante la introducción de la nueva tecnología, la informática en sí, en el campo registral, por lo que en el Registro Mercantil ya se trabaja con libros electrónicos, en sustitución de los libros tradicionales o físicos; la economía digital y el comercio electrónico, los nuevos modelos de negocios y los empresariales.

“En marzo de 1996, el doctor Edmundo Vásquez Martínez, en el Tratado del Derecho Mercantil al referirse al Registro Mercantil indica que la Legislación Mercantil no tiene más disposiciones relativas al registro que las que dedica a la inscripción de persona jurídica, por lo que se puede decir que un Registro Mercantil específico no existe en nuestro medio”.

El Registro Mercantil General de la República, de conformidad con la ley y reglamento de su creación es una institución de importancia vital en el desenvolvimiento económico de la nación.

Dada su función de entidad que tiene como objetivo principal la inscripción de los actos y contratos mercantiles relativo a la organización y funcionamiento de sociedades mercantiles, empresas o establecimiento mercantiles, comerciantes, individuales, auxiliares de comercio, así como aquellos actos que se derivan de dicha actividad y función.

El Registro Mercantil como depositario de la fe pública, sanciona en forma oficial y certifica la concentración de actos y contratos mercantiles, a fin de que los mismos nazcan a la vida legal y merezcan la confianza y credibilidad de la colectividad jurídica.

El Registro Mercantil se encuentra informado de los principios registrales de publicidad, determinación, tracto sucesivo, prioridad o rango, fe pública, principio de legalidad, de seguridad, entre los más importantes. Siendo una institución jurídica que proporciona publicidad y firmeza a los actos y contratos del comercio, mediante la inscripción de las partes y de los negocios jurídicos, constituyendo un ente de vital importancia en la vida económica del país.

Objetivos y funciones que persigue:

Todos aquellos actos y contratos de naturaleza jurídico-mercantil que se relacionan con el nacimiento, modificación y extinción de los comerciantes individuales y de los comerciantes sociales, a través de la fe pública registral. A esos actos y contratos que están en la esfera de acción de los particulares, se les imprime la certificación oficial de creíbles públicamente, y ya inscritos en los libros del Registro Mercantil merecen la confianza y credibilidad de la colectividad nacional.

El Registro Mercantil, para el logro de objetivo y funciones, lleva los libros de inscripciones siguientes:

- Sociedades Mercantiles
- Empresas y Establecimientos Mercantiles
- Auxiliares de Comercio
- Mandatos y Poderes
- Comerciantes individuales
- Aviso de emisión de Acciones
- Sociedades Mercantiles Extranjeras
- Actas de Asambleas Extraordinarias
- Proyectos

- Y otros libros auxiliares especiales para cualquier inscripción que requiera la ley.¹⁰¹

Registro Electrónico de Poderes

Su nombre oficial es Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos, de la Corte Suprema de Justicia; y como una unidad administrativa del citado archivo, no tiene personalidad jurídica propia.

El Archivo General de Protocolos fue creado según Decreto 257 que contenía la “Ley Orgánica y Reglamentaria del Poder Judicial” emitida durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios. Inicialmente, fue creado para que en él se depositaran los tomos de protocolos de notarios fallecidos, notarios que fallecieran a partir de la emisión de dicho decreto, notarios suspendidos en el ejercicio de la profesión y notarios que se encontraran radicando fuera del país. Su primera sede fue el Archivo de las Salas de Justicias de la Ciudad de Guatemala. La legislación notarial puesta en vigor por parte del gobierno de Justo Rufino Barrios, estuvo vigente en nuestro país por mucho tiempo, siendo el Decreto No. 271 uno de los cuerpos legales que presenta tal característica, al que casi ninguna reforma se le hiciera, hasta que fue abrogada por una nueva Ley de Notariado durante el gobierno del General Jorge Ubico, Decreto No. 1563 del 20 de agosto de 1934.

La Nueva Ley Notarial de esa época dedica el capítulo XIII al “Archivo General de Protocolos y demás Registros Notariales”, comprendido del artículo 59 al 62. En dicho decreto se establece que el Archivo continúa siendo dependencia de la Presidencia del Poder Judicial, indicando que el mismo se conocería con el nombre de “Archivo General de Registros Notariales” y se requería ser notario hábil para el ejercicio de la profesión para optar al cargo de director del mismo. El 8 de octubre de 1935, el General Jorge Ubico promulga una segunda Ley Notarial,

¹⁰¹www.registromercantil.gob.gt

según Decreto No. 1744; en el cual el capítulo decimoquinto es dedicado al Archivo General de Protocolos en los artículos del 60 al 64. Se establece que el Archivo a partir de esa fecha pasa a ser dependencia de la Corte Suprema de Justicia y no de la Presidencia del Organismo Judicial, como lo legislaba la Ley Notarial derogada.

El Decreto No. 314 del Congreso de la República es el que actualmente nos rige, el cual regula en el título XI lo referente al “Archivo General de Protocolos”.¹⁰²

Base Legal

El Archivo General de Protocolos es una dependencia de la Presidencia del Organismo Judicial que de conformidad con el artículo 78 del Código de Notariado, le corresponde registrar los mandatos judiciales, recibir y conservar los expedientes extrajudiciales de jurisdicción voluntaria, los testimonios especiales de las escrituras públicas autorizadas por los Notarios del país y los Protocolos que en él se depositen por fallecimiento, impedimento o ausencia del Notario respectivo.

Entre los servicios que presta, al público en general y que son de suma importancia también para los Notarios, tenemos:

- Registro de poderes y sus modificaciones
- Expedición de certificaciones
- Asesoría
- Información.

¹⁰²www.oj.gob.gt/archivodeprotocolos

Registro de la Propiedad Intelectual

"Es una dependencia de Ministerio de Economía, encargada de promover la observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual, así como la inscripción y registro de los mismos". Acuerdo Gubernativo No. 182-2000 Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Economía.¹⁰³

La propiedad intelectual se divide en dos categorías: la propiedad industrial, que incluye las invenciones, patentes, marcas, dibujos y modelos industriales e indicaciones geográficas de origen; y el derecho de autor, que abarca las obras literarias y artísticas, tales como las novelas, los poemas y las obras de teatro, las películas, las obras musicales, las obras de arte, tales como los dibujos, pinturas, fotografías y esculturas, y los diseños arquitectónicos.¹⁰⁴

Los derechos relacionados con el derecho de autor son los derechos de los artistas intérpretes o ejecutantes sobre sus interpretaciones o ejecuciones, los derechos de los productores de fonogramas sobre sus grabaciones y los derechos de los organismos de radiodifusión sobre sus programas de radio y de televisión.

Legislación

Arancel Registro de la Propiedad Intelectual

Propiedad Industrial (Marcas y Patentes)

Derechos de Autor y Derechos Conexos

Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual
Relacionados con el Comercios

Arreglo de Lisboa

Clasificación de Niza Décima Edición

¹⁰³ [https:// www.rpi.gob.gt](https://www.rpi.gob.gt)

¹⁰⁴ Ídem

Clasificación de Niza Título Con Notas

Clasificación de Niza Lista Trilingüe

Convenio de Berna

Convenio de Fonogramas

Convenio de París

Convención de Roma

Convenio UPOV

Decreto 11-2006 Ley de Implementación del Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos

Ley de Derecho de Autor

Ley de Derecho de Autor

Ley de Propiedad Industrial

Ley de Propiedad Industrial

Ley de Propiedad Industrial (Decreto 3-2013)

Ley de Propiedad Industrial (Acuerdo Gubernativo 95-2014)

Presentación CAFTA

Procedimiento para otorgar una Patente Internacional vía PCT

Reglamento de la Ley de Propiedad Industrial

Reglamento de Ley de Propiedad

Reglamento de la Ley de Derecho de Autor

Reglamento de Ley de Derecho de Autor

Tratado de Cooperación en Materia de Patentes PCT

Tratado de la OMPI sobre Derecho de Autor

Tratado de la OMPI sobre Interpretación o Ejecución y Fonogramas

Tratado de Washington¹⁰⁵

¹⁰⁵<https://www.rpi.gob.gt>

Registro de Garantías Mobiliarias

Según el Decreto No. 51-2007 Ley de Garantías Mobiliarias. En el artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto regular las garantías mobiliarias y al Registro de Garantías Mobiliarias que por la misma se crea.

Esa normativa crea un “Registro de Garantías Mobiliarias”, a cargo del Ministerio de Economía, que básicamente consiste en un “registro de deudores”, llevado bajo el sistema de folio personal. Al mismo se traslada la función que anteriormente cumplía el Registro de la Propiedad para la inscripción de garantías prendarias (agrícola, industrial, prenda de unidades económicas, etcétera.); y se le añaden unas nuevas como lo es el registro de prenda sobre bienes que anteriormente no eran susceptibles de inscripción, como es el caso de cosas fungibles, o mercaderías.¹⁰⁶

Dicha ley crea el marco jurídico que coadyuvará a que, dentro de un marco de certeza legal, las personas puedan dar en garantía ciertos bienes, como los derechos de propiedad intelectual. El registro de garantías mobiliarias transparenta la situación económica de los deudores, es importante para darle al acreedor tranquilidad.¹⁰⁷

Registro de Mercado de Valores y Mercancías

DECRETO NÚMERO 34-96 LEY DEL MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS

Artículo 1 establece: OBJETO. La presente ley establece normas para el desarrollo transparente, eficiente y dinámico del mercado de valores. En particular, establece el marco jurídico.

a) Del mercado de valores, bursátil y extrabursátil;

¹⁰⁶ <http://pienguete.blogspot.com/>

¹⁰⁷ <http://www.libertopolis.com/garantias-mobiliarias>

- b) De la oferta pública en bolsas de comercio de valores, de mercancías, de contratos sobre éstas y contratos, singulares o uniformes;
- c) De las personas que en tales mercados actúan;
- d) De la calificación de valores y de las empresas dedicadas a esta actividad.

TITULO II DEL REGISTRO DE MERCADO DE VALORES Y MERCANCIAS

En su Capítulo único, Artículo 8, establece: Naturaleza: Se crea el Registro del Mercado de Valores y Mercancías, en adelante denominado el Registro, como un órgano del Ministerio de Economía, con carácter estrictamente técnico, cuyo objeto es el control de la juridicidad y registro de los actos que realicen y contratos que celebren las personas que intervienen en los mercados a que se refiere esta ley.

El Registro, gozará de plena autonomía técnica y funcional.¹⁰⁸

El Registro del Mercado de Valores y Mercancías tiene como objeto el registro de los actos que realicen y contratos que celebren, las personas que intervienen en los mercados bursátil y extrabursátil.

Al Registro corresponde, dentro del ámbito de su competencia, cumplir y hacer que se cumplan las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y en disposiciones normativas y reglamentarias de carácter general.¹⁰⁹

Registro de Personas Jurídicas

ACUERDO MINISTERIAL NÚMERO 649-2006

Los Registros Civiles de las municipalidades eran las instancias encargadas de realizar la inscripción y registro de las personas jurídicas no lucrativas, según lo establece el Código Civil. Esta situación cambió luego que el Congreso de la República emitiera el Decreto 90- 2005, Ley del Registro Nacional de Personas

¹⁰⁸ Decreto numero 34-96 Congreso de la Republica de Guatemala

¹⁰⁹ <http://www.rmvm.gob.gt/>

Jurídicas (RENAP), de fecha 22 de febrero del 2006. Este decreto delegó al Ministerio de Gobernación la facultad de inscripción y registro de las personas jurídicas reguladas, según los artículos del 438 al 440 del Código Civil y otras leyes.

Para cumplir con esta norma el Ministerio de Gobernación emitió dos Acuerdos Ministeriales, el 649-2006 que dio vida al Registro de las Personas Jurídicas (REPEJU), el cual establece los requisitos para inscripción y forma de recepción de los expedientes por medio de las Gobernaciones Departamentales y con el acuerdo 904-2006, se creó el sistema informático del Registro de las Personas Jurídicas, instrumento para realizar las operaciones que fueren necesarias para cumplir con las atribuciones encomendadas.

Posteriormente, el Registro de las Personas Jurídicas sufre algunas modificaciones con respecto a sus funciones, siendo estos los decretos 31-2006 de fecha 12 de septiembre de 2006 y 01-2007 de fecha 29 de enero de 2007, ambos del Congreso de La República.

Estas modificaciones le otorgaron la facultad de formular la reglamentación interna, emitir el arancel para el cobro de los servicios prestados, mientras que eliminaron la facultad de inscribir las Juntas Escolares, Comités Educativos, Comités Comunitarios de Desarrollo, Comunidades Campesinas, entre otros.

Servicios que presta el Registro de Personas Jurídicas

Aprobación e Inscripción de Personas Jurídicas

- Asociaciones Civiles No Lucrativas
- Organizaciones No Gubernamentales
- Sociedades Civiles

Inscripción de Personas Jurídicas

- Iglesias
- Fundaciones
- Patronatos
- Sucursales o Agencias de Entidades Extranjeras
- Universidades Privadas

Inscripción de Representaciones Legales

- Nombramientos de Presidente de Junta Directiva
- Directores
- Administradores
- Liquidadores
- Mandatarios, etc.

Inscripción de Modificaciones

- Inscripción de modificaciones de Estatutos de las personas jurídicas
- Modificaciones de Escrituras de Constitución
- Ampliaciones

Jurisdicción Voluntaria

- Rectificaciones de partida
- Asiento extemporáneo de Partidas
- Reposición de partidas

Certificaciones

- Certificaciones de todas las inscripciones realizadas en este Registro, así como de los Registros Civiles de toda la República de Guatemala.

Autorización de Libros

- Habilitación de libros de actas para uso de las Asambleas Generales o de las Juntas Directivas de las Organizaciones No Gubernamentales legalmente constituidas¹¹⁰

Registro de Procesos Sucesorios

El Registro de Procesos Sucesorios fue creado por el Decreto 73-75 del Congreso de la República de Guatemala y su funcionamiento es reglado por el Acuerdo 49-76 de la Corte Suprema de Justicia. Está a cargo de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia. En él se puede consultar y obtener información certera y actualizada referente a: la radicación de los procesos sucesorios. El Encargado del Registro de Procesos Sucesorios y el personal auxiliar nombrado por el Presidente del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, consignarán mediante el sistema de control que se adopte, los datos suministrados por los jueces o Notarios.

El Registro de Registro de Procesos Sucesorios tiene como objetivos principales:

- Ser el ente encargado del registro de los avisos de radicación de procesos sucesorios judiciales y extrajudiciales, cuya información se contendrá en las tarjetas tipo “Kardex” creadas para el efecto; así como el uso, preservación y actualización de la información respectiva.

¹¹⁰<http://www.mingob.gob.gt/>

- Tener el control de todas las radicaciones de los procesos sucesorios que se tramiten en la República de Guatemala en los tribunales o ante los oficios de los Notarios.
- Facilitar la consulta respectiva, prestando un servicio ágil y eficaz a los usuarios.
- Consulta pública y gratuita.
- Rendir a los Jueces, Notarios y usuarios, los informes que tengan relación con los asientos contenidos en las tarjetas tipo “Kardex” que se utilizan en el Registro de Procesos Sucesorios.
- Eliminar las inexactitudes registrales y demoras.
- Ser un servicio destinado a dar autenticidad a los hechos manifestados por las autoridades que van a dar fe de las radicaciones de los procesos sucesorios tramitado ante sus oficios y demás incidencias.
- Responsabilidad en la función registral.

Fines del Registro de Procesos Sucesorios

El Registro de Procesos Sucesorios tiene prioridades y objetivos, para la consecución de sus fines:

- Revisar y comprobar si en el Registro existe anotación de algún sucesorio correspondiente al mismo Causante.
- Comunicar tanto al Juez o Notario que dio el aviso, como al de donde se sigue el primer sucesorio la radicación que consten en el Registro¹¹¹
- Velar por el diligenciamiento eficaz del ámbito de trabajo administrativo.
- Dar prioridad al trámite de los avisos de radicación presentados por los Notarios y los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil.
- Cumplir con los plazos establecidos en la ley de la materia.

¹¹¹efectos de la Acumulación, artículo 4 del Decreto 73-75 del Congreso de la República

- Dar los informes que soliciten los tribunales o Notarios, así como extender certificaciones de lo que conste en el Registro a su cargo, los cuales serán expedidos a solicitud verbal o escrita de los Notarios y demás usuarios; y si es requerida por un juez, la solicitud se hará mediante oficio.
- Llevar un enlace de información y asistencia con los Notarios y Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil y demás usuarios.

Registro de Testamentos

Antecedentes: Este Registro, tiene su fundamento en el artículo 1185 del Código Civil, reformado por el artículo 91 del Decreto Ley 218, en el cual se establece en el Registro de la Propiedad, se llevará por separado, el Registro de testamentos y donaciones por causa de muerte.

El Registro de Testamentos, recibe los avisos notariales, obligación impuesta a los Notarios en el artículo 45 del Código de Notariado, en donde se comunica al Registrador de la Propiedad, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se autorice un testamento, los datos establecidos en el artículo 1193 del Código Civil. Esta comunicación se encuentra debidamente encuadrada y empastada, en tomos que constan de cuatrocientos folios cada uno. A la fecha existen 322 tomos, de avisos de testamentos abiertos, y un tomo identificado con el número 274, de avisos notariales de testamentos cerrados. La conservación de estos tomos es de suma importancia, toda vez que en ellos se encuentra la información que el Registro proporciona, cuando esta es solicitada por entidades bancarias, depositarias de fondo y valores de personas fallecidas, o por presuntos herederos e interesados en establecer, si una persona ya fallecida otorgó testamento o donación por causa de muerte. Actualmente, este Registro está constituido como una Unidad del Registro General de la Propiedad, y es conocido como Registro de Testamentos. Está a cargo del jefe de la Unidad de Testamentos, nombrado por el

Registrador General de La Propiedad y es en esta Unidad en donde se encuentran los tomos mencionados.

El sistema de archivo de estos avisos, es de folio personal, y los tomos se llevan por folio y año de presentación; por ello es necesario para solicitar un informe a este Registro, proporcionar el nombre y apellidos del causante, y la fecha de su fallecimiento.

Los informes respecto a los avisos de otorgamiento de testamentos o donaciones por causa de muerte, pueden ser solicitados por cualquier persona, mediante una solicitud simple, sin que sea necesario la legalización de firmas, o el auxilio de abogado.¹¹²

Atribuciones: Adicionalmente a las atribuciones ya comentadas, el Registro de Testamentos, con fundamento en el artículo 1194 del Código Civil, cuando muere el testador, si le es presentado el testimonio del testamento abierto, con duplicado y certificación del acta de defunción del causante, realiza un asiento registral en el libro de testamentos, asignándole un número de asiento, folio y libro. Estos asientos registrales, se realizan por el jefe de la unidad, en orden cronológico de entrega.

Avances: Antes de la automatización del Registro de la Propiedad, los libros de testamentos, se realizaban en forma manual; actualmente, se realizan las inscripciones en forma electrónica, y el sistema automáticamente, el número de asiento, folio y libro que corresponda. La razón también se genera en forma electrónica, y se adhiere al testimonio presentado.

¹¹² Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala,

El Registro de Testamentos, cuenta con 19 libros físicos, en los cuales se encuentran asientos registrales manuales, de los testamentos registrados, y a la fecha se han realizado testamentos electrónicos, en ocho libros electrónicos.

INFORMACIÓN QUE DEBE PROPORCIONARSE AL REGISTRO: Con fundamento en el artículo 45 del Código de Notariado, 1193 y 1194 del Código Civil, para el caso de los avisos notariales, debe proporcionarse al Registro la siguiente información: el nombre del testador o donante, con todas las identificaciones que aparecen en el testamento o donación; el lugar, fecha y hora; el folio o folios, que correspondan al protocolo; y la constancia de haber firmado el testador o donante, o el nombre de la persona que firmó a su ruego.

Para el caso de testamentos cerrados, copia íntegra del acta que protege el testamento. De igual manera, deberá proporcionarse información, sobre la ampliación, revocación, nulidad o insubsistencia, de testamentos o donaciones por causa de muerte.

Para el caso de Registros de testamentos, debe tomarse en cuenta que únicamente puede solicitarse el registro del mismo, en caso el testador haya fallecido; y presentado, certificación de la partida de defunción. El testimonio del testamento, debe presentarse con duplicado, que será archivado en el Archivo de duplicados del Registro, devolviendo al interesado el testimonio original, debidamente razonado.

Presentación del testimonio razonado en caso de sucesión:

Cuando se ha concluido un proceso sucesorio testamentario, en cuyo inventario de bienes de la mortual del causante, figuren bienes inmuebles registrados, debe acompañarse al expediente respectivo, el testimonio del testamento debidamente registrado, en virtud que así lo establece, el artículo 497, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Mercantil, ya que en caso contrario, la inscripción de los

bienes a favor de los herederos o legatarios, será suspendida por el Registro General de la Propiedad.¹¹³

Expedición de constancias: “Actualmente, las constancias sobre el otorgamiento de testamentos o donaciones por causa de muerte, o en su caso su negativa, puede solicitarse directamente en el Registro, y serán firmadas y selladas por un registrador auxiliar del Registro General de la Propiedad, con fe pública; y por ser este Registro, una Unidad del Registro General de la Propiedad.”¹¹⁴

Aplicaciones de Principios Registrales: “En este Registro, se aplican los principios registrales de rogación, calificación registral reducida, inscripción, publicidad, fe pública registral y especialidad”.¹¹⁵

En el Registro de Testamentos la adaptación de las garantías Constitucionales a una calificación motivada, Derecho a una calificación por escrito, Derecho a una calificación Unitaria, y Derecho a la Seguridad Jurídica en el procedimiento registral, a pesar de ser tan solo una dependencia o Unidad del Registro General de la Propiedad, son de fácil aplicación, incluso podríamos decir que tan solo el hecho de tener una calificación registral reducida, por la naturaleza del Registro; ya estamos ante un respeto y observación de un principio Constitucional como lo es el derecho a una calificación motivada que comprende por supuesto una calificación breve, sin ser excesiva y abusiva. Conocer el Registro de testamentos es calificarlo como respetuoso de garantías Constitucionales y legales para los usuarios del mismo.

¹¹³Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala,

¹¹⁴Lavinia Figueroa Perdomo, Claudia. Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo Derecho Registral I.1ª edición. Litografía MR. Guatemala

¹¹⁵Ídem pág. 4

Registro de Ciudadanos

Dentro de sus principales actividades están, velar por el fiel cumplimiento de la Constitución Política de la República, la Ley Electoral, de Partidos Políticos y demás leyes y disposiciones de la materia, garantizando el derecho de organización y participación política de los ciudadanos. A través de las Delegaciones y Subdelegaciones del Registro de Ciudadanos, en los 335 municipios del país, realiza un empadronamiento permanente, mantiene una constante actualización y depuración del padrón electoral e inscribe y fiscaliza las Organizaciones Políticas.

Con el objetivo de fortalecer la cultura democrática del país, ejecuta por medio de la Unidad de Capacitación y Divulgación Cívica Electoral, programas permanentes con los que se pretende atender a las distintas realidades socioculturales del país.

“En un proceso electoral, convoca, organiza, ejecuta, coordina y fiscaliza el proceso electoral; declara el resultado y la validez de las elecciones, o en su caso, la nulidad parcial o total de las mismas y adjudica los cargos de elección popular.”¹¹⁶

¹¹⁶ <http://www.tse.org.gt/>

CAPÍTULO IV

EVIDENTE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA APLICACIÓN DE LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS, EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.

NECESIDAD DE UN REGISTRO

“El tema de los diferentes Registros en nuestro país, llama la atención. Lo escrito por el Doctor Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan en su libro Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, en la página sesenta y cinco quien cita a CARRAL diciendo que este afirma que “el Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, debido a que en un principio tuvo una simple función administrativa, sin que se hubiera descubierto la conveniencia de la publicidad, la necesidad de la publicidad surgió cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles creaban dificultades para conocer la verdadera situación de éstos. Debido a esto el Estado crea y organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad, a las relaciones jurídicas donde su objeto principal son los inmuebles, esta actividad en la publicidad registral”.¹¹⁷

“En la doctrina encontramos que los diversos registros públicos son parte integrante de una nueva disciplina jurídica, como lo es el derecho registral, neologismo que identifica a una rama del derecho, cuyos principios y normas regulan básicamente tres aspectos.”¹¹⁸

- “Los organismos encargados del registro de derechos, hechos, actos, contratos, documentos y títulos.
- La forma como deben llevarse esos registros; y
- Los efectos jurídicos inherentes al registro.

¹¹⁷ Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan en su libro Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, Pág. 65.

¹¹⁸ Ídem pág. 66

En este orden de ideas, el derecho registral es el género, mientras que los distintos registros son la especie de ese género”¹¹⁹.

Y agreguemos a esto, los principios que cada uno de los registros debe observar, los cuales ya en el capítulo anterior definimos uno por uno y además la propuesta de este trabajo, que a cada Registro que funciona en nuestro país, hay que adaptar y así aplicar las garantías constitucionales al procedimiento registral.

La Necesaria Adaptación en Guatemala de los Derechos y Garantías Constitucionales de las Personas en el Procedimiento Registral Guatemalteco

Hoy se reconocen en España Derechos y Garantías a las personas, los usuarios de los Registros Públicos, en el procedimiento registral, que son congruentes con los principios registrales o directrices que inspiran y contribuyen a la integración e interpretación de reglas orientadas al funcionamiento de los Registros y por lo tanto son congruentes con los principios propios de un Estado social, democrático y de Derecho. Principios como ya mencionados anteriormente son: derecho a una calificación motivada, derecho a la calificación por escrito, derecho a una calificación unitaria, y la garantía más importante derecho a la seguridad jurídica en el procedimiento registral, es de suma importancia la necesaria adaptación en Guatemala de estos Derechos y Garantías de las personas en el procedimiento Registral, para no caer en calificaciones excesivas e irracionales que solo vienen a entorpecer aún más nuestra economía y a dificultar tanto nacional como internacionalmente las negociaciones rápidas y eficaces que ayudan al desarrollo del país.

Son necesarios estos Derechos y Garantías de las personas en los Procedimientos Registrales, la respuesta es sí, sí lo son; porque necesitamos un

¹¹⁹ Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan en su libro Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, Pág. 65.

Registro de la Propiedad fortalecido, que el segundo lugar que tiene a nivel latinoamericano en tecnología, en institución se lo merezca porque es garante de Derechos y garantías hacia sus usuarios, porque su personal es profesional, capacitado para atender personas y tratar con ellas, porque no va hacer cuestionamientos ridículos a la hora de calificar tales como que los Notarios no le pongamos más de una grapa a los folders que contienen los contratos y testimonios, o que tengamos que ingresar dos o tres veces un documento porque el operador no hizo una calificación unitaria o porque la segunda vez ingreso a otro operador y el identificó un nuevo error, o que faltaba otro requisito, no, no queremos esa clase de Registros entorpecedores de todo y frustrantes para los usuarios.

No está de más reiterar que: “La naturaleza de los Registros Públicos radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.¹²⁰

Guatemala es un país que llama mucho la atención a nivel internacional en lo que respecta especialmente al Registro de la Propiedad; es por ello que se estimó necesario en la investigación o trabajo de campo encuestar a personal del Segundo Registro de la Propiedad y Notarios usuarios del Registro, para obtener información de manera concreta en la presente investigación.

A continuación analizaremos las dos caras de la moneda; que al igual que en España ha sido una lucha interminable entre Registradores y Notarios, los primeros defendiendo la actual forma de calificar; aunque muchas veces sea excesiva y los segundos como usuarios afectados, aunque reconocen que se ha mejorado en el procedimiento registral, concuerdan en su mayoría que se vulneran

¹²⁰ Claudia Lavinia Figueroa Perdomo. Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. Derecho Registral I.

derechos y garantías al no haber una calificación motivada, uniforme, por escrito, y sobre todo respetando la Seguridad jurídica; ya que se está sometido al criterio de quien califica, que en nuestros Registros por lo regular son los operadores y no los Registradores como debiera ser.

Como conclusión a la opinión concretada por los entrevistados que laboran en el Segundo Registro de la Propiedad, tenemos que todos coinciden en que sí se respetan los principios registrales, aunque alguno hace la salvedad de que se hace en la medida de lo posible, de la misma manera aunque la mayoría no acepta que dicha calificación debe ser mejorada, también se acepta que las inscripciones se suspenden en ocasiones más de una vez, coincidiendo a su vez que si la calificación se hace con fundamento en la ley no puede ser excesiva, de tal manera dicen, se cumple con los derechos y garantías constitucionales de las personas, en cuanto a los derechos que se mencionan en este tema (derecho a una calificación motivada, derecho a la calificación por escrito, derecho a una calificación unitaria, y la garantía más importante derecho a la seguridad jurídica en el procedimiento registral) aunque alguno no emitió su punto de vista por desconocimiento de ellos, se coincide en que algunos de ellos ya son aplicados en nuestro sistema registral, pero también se reconoce que si se puede mejorar en la aplicación de uno de estos principios, se redundaría en un mejor servicio para los usuarios; mientras difieren también, en la necesidad de dar una calificación por escrito, ya que unos creen que es suficiente con la razón de la suspensión o de su operación, otros creen que mientras sea para dar mayor certeza y seguridad es conveniente, siempre y cuando se aplique un procedimiento práctico y efectivo que no entorpezca el flujo de documentos; en lo que respecta a las debilidades de los procesos registrales utilizados actualmente, señalan el “proceso lento y hasta cuestionado del Registro de Información Catastral (RIC);” institución que debe velar por la ubicación, área, medidas y colindancias de los inmuebles.

En lo que respecta a los problemas y redundancia de los procesos que pueden ser ocasionados por la mala aplicación de los principios registrales sobresalen el aumento de procesos legales para la reivindicación de los derechos vulnerados, contradicción de información, inducción a error a los usuarios, la inexactitud de información a corto mediano y largo plazo; aunque algunos no ven ningún problema en tal hecho; para finalizar proponen como mejoras a los principios registrales el agilizar el principio de prelación y mantener una constante actualización tecnológica.

Por la otra parte como usuarios constantes del sistema los entrevistados, Notarios todos, coincide en la mayoría de las respuestas, aunque se recalca la diversidad de criterios a la hora de calificar los documentos, así como la calificación excesiva, señalando estos puntos como primordiales en la mejora en los procesos de registro, ya que de ello depende que un documento sea rechazado varias veces o en su defecto se proceda a su registro incluso sin llenar los requisitos legalmente establecidos; considerando también que los derechos y garantías constitucionales que se mencionan en el presente documento son ya aplicados en nuestro sistema registral; y también muy importante que la calificación que se da a los documentos ingresados al Registro sea por escrito, y que la calificación sea integral, es decir que todos los motivos de rechazo, o que impidan a la protección registral, sean indicados en una sola nota de suspensión de forma clara y concisa, señalando como la mayor debilidad de los principios registrales aplicados en la actualidad el que se sacrifique calificación por rapidez; ocasionando con la mala aplicación de los principios registrales procesos judiciales como amparos, recursos u otros.

Análisis e interpretación de cuestionamientos y definición de propuesta

Luego de habernos planteado la conveniencia de estudiar los principios registrales inseparablemente de los derechos y garantías de las personas, toda vez que existe entre ellos una constante interrelación en la práctica registral, ya que si bien, los principios registrales, nacen orientados al registro inmobiliario, la mayoría de ellos se aplican en todos los registros públicos, siendo conveniente la correcta aplicación teórica y práctica en el procedimiento registral de los derechos y garantías de la persona, máxime en estos momentos, en los cuales se realizan una serie de cambios, de actualización y modernización tecnológica de los Registros.

Derivado del resultado de varias encuestas realizadas a personal laboral del Registro de La Propiedad y Notarios en calidad de usuarios regulares de los Registros guatemaltecos, con la finalidad de definir la correcta aplicación de “los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco”; podemos interpretar la concordancia entre las respuestas, las cuales nos ayudan a encontrar una solución al planteamiento del problema, comprobando la hipótesis; la cual sustenta que los principios registrales que han sido utilizados en Guatemala, ya son insuficientes, por lo que es necesario retomar dichos principios y complementarlos con derechos y garantías constitucionales que a nivel nacional e internacional rigen, y que de alguna manera están ausentes en los Registros Públicos, cumpliendo con el Derecho a una calificación motivada, el Derecho a la calificación por escrito, el Derecho a una calificación unitaria (calificación integral) y el Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral.

En relación a si se respetan los principios registrales en el Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango, el cien por ciento de los encuestados coincidió en que sí se respetan dichos principios, para lo que se debe tomar en

cuenta que se habla de los principios que actualmente rigen a los Registros, no refiriéndose con ello a las garantías Constitucionales que se proponen en el presente trabajo de investigación.

Al respecto de si la calificación que se da a los documentos en los procesos registrales debe ser mejorada las respuestas fueron divididas un ochenta por ciento de los encuestados opina que si debe ser mejorada dichas calificaciones, pues en conclusión no existe uniformidad en los criterios de quienes califican los documentos, mientras que el resto opina que no debe ser mejorada ya que la calificación de los documentos se hace con apego a la ley, observando que quienes respondieron de esta manera son funcionarios del Registro de la Propiedad, sin embargo a este respecto es importante resaltar que la ley misma está sujeta a la interpretación, la cual es muchas veces a conveniencia de quien la interpreta.

Las preguntas tres y cuatro están relacionadas, la mayoría de los encuestados tiene el concepto de lo que es una calificación excesiva dentro de un registro, la respuesta a que si la calificación excesiva viola los derechos de la personas en los procedimientos registrales en Guatemala, fue dividida, la mitad de los encuestados opina que sí, mientras la otra mitad opina lo opuesto, la tendencia es la misma que en la pregunta anterior, los funcionarios del Registro de la Propiedad encuestados opinan que no se viola los derechos de las personas porque simplemente no existen las calificaciones excesivas, ya que solo se apegan a la ley, mientras que las Notarias entrevistadas como usuarias opinan que sí se violan los derechos de las personas, pues se perjudica al usuario en factor tiempo y económicamente, violando el principio Constitucional de libertad de acción.

Aquí es donde observamos las dos caras de la moneda: notarios frente a operadores registrales.

De la misma manera el cien por ciento de los encuestados coinciden en que las oficinas de Dirección de Seguridad Registral, y apoyo a los operadores de justicia penal dentro del Registro de la Propiedad, especialmente; no interfiere con la libre aplicación de los principios registrales; en cambio estas oficinas protegen los derechos de los usuarios custodiando sus legítimos intereses, pues estas surgen para responder a la necesidad de los usuarios de proteger la integridad de sus registros, evitando que documentos falsos sean registrados a nombre de terceros.

Al igual que en la pregunta anterior los encuestados en su totalidad están de acuerdo en que los principios registrales sí cumplen con los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco, aunque con la salvedad hecha por los usuarios de que deben ser mejorados y en todo caso aplicados para que cumplan con ellos.

En estos momentos es cuando se estima que la aplicación de las garantías es positiva.

En relación a la pregunta de que si los derechos y garantías constitucionales objeto de la presente tesis se aplican ya o deberían ser aplicados, es interesante resaltar que varios de los encuestados que laboran el Registro de la Propiedad dicen no conocer en su totalidad a qué se refieren, sin embargo están de acuerdo en que si con ellos se brinda un mejor servicio a los usuarios deberían ser aplicados, siendo este cuestionamiento el de respuestas más divididas ya que un cincuenta por ciento de los encuestados opina que estos derechos y garantías se aplican o deberían ser aplicados en Guatemala, un treinta y tres por ciento opina que estos derechos y garantías no son aplicados mientras que el restante diecisiete por ciento dice no saber o no conocer estos derechos y garantías.

Analizando esta respuesta es interesante y agradable cuando los operadores registrales, manifiestan que les parece bien implementar las garantías constitucionales, si con ello se brinda un mejor servicio a los usuarios y esto es

precisamente el objetivo a lograr con el presente trabajo, respetar derechos y brindar un mejor servicio.

De la misma manera la mayoría de los encuestados conocen o tienen nociones de lo que es el derecho a una calificación motivada en el Registro de la Propiedad, aunque este derecho no es aplicado por lo menos en su totalidad, considerando en lo personal que al aplicarse efectivamente, esto conllevaría a evitar varios rechazos de un mismo documento, pues en la práctica muchas veces el Notario no conoce en realidad porque le fue suspendida la inscripción de determinado documento, realizándole correcciones sin saber exactamente el porqué de la suspensión, lo que causa atraso en las inscripciones y gastos adicionales, sin mencionar los posibles problemas y consecuencias que pueda ocasionar el atraso de la inscripción.

Así el diecisiete por ciento de los encuestados opina que la calificación que se da a los documentos en la actualidad no debe darse por escrito, bastando solamente con la razón de suspensión o de su operación, mientras que el restante ochenta y tres por ciento opina que es necesaria dicha calificación por escrito, pues esto daría mayor certeza y seguridad, siendo esta el complemento a la calificación motivada.

El cuestionamiento del significado de una calificación unitaria o integral pudo ser respondido a cabalidad por las Notarias en calidad de usuarias que se encuestaron, no así por los funcionarios del Registro de la Propiedad, lo que denota desconocimiento de esta garantía Constitucional en los funcionarios que califican nuestros documentos al momento de ser ingresados para su registro. Mientras que el concepto de Seguridad Jurídica se encuentra claro tanto por parte de los usuarios como de los funcionarios del Registro encuestados.

Como debilidades señaladas de los principios registrales utilizados actualmente en los distintos Registros de Guatemala se pueden mencionar el que se sacrifique calificación por rapidez, la falta de fortalecimiento del Registro de Información Catastral (RIC) siendo el responsable de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, responsabilidades con las que este Registro no ha cumplido y lo cual afecta al Registro de la Propiedad, ya que la certeza y seguridad jurídica de la tenencia y uso de la tierra se debilita al no trabajar juntos los dos Registros y así lograr el catastro y con ello el mapeo de Guatemala. Si en Guatemala existiera un catastro de la tierra confiable y seguro, vendría a facilitar la aplicación de los principios constitucionales; facilitaría que la calificación fuera menos rigurosa; ya que el examen de la tierra lo habría realizado el Registro de Información Catastral con inspecciones de campo y la información estaría documentada en sistemas tecnológicos listos para ser consultados y verificados.

En relación a los posibles problemas y redundancia de procesos pueden ser ocasionados por la mala aplicación de los principios registrales utilizados actualmente en Guatemala las respuestas fueron congruentes en que en estos casos se vulneran derechos y garantías que pueden ocasionar planteamientos de procesos legales, creando con esto también falta de credibilidad en los Registros, contradicción de información y en consecuencia inexactitud de información con trascendencia a corto mediano o largo plazo.

Como mejoras propuestas a los principios registrales actuales podemos concluir en que los encuestados concuerdan en que los Registros de Guatemala, en especial el Registro de la Propiedad, están a la altura de los mejores Registros en cuanto a su adelanto y mejoras tecnológicas, sin embargo aconsejan que esta actualización debe mantenerse constantemente, y que se observen los derechos y garantías Constitucionales, para el beneficio de los usuarios. De esta manera se estima que se ha comprobado la hipótesis y podemos decir que si es necesaria la adaptación de las garantías constitucionales propuestas.

En lo que respecta al Registro de la Propiedad es importante en este punto también recalcar la observación realizada por uno de los encuestados, en la que se señala la falta de modernización en los procesos catastrales, pues haciendo una analogía podríamos decir que el catastro son los ojos del Registro de la propiedad, por lo que la modernización de sus procesos debiera ser a la par de la de dicho Registro.

Así también es de suma importancia hacer notar lo expuesto por el licenciado Gustavo González, Asesor Jurídico del Segundo Registro de la Propiedad, quien en la entrevista realizada expone que la calificación puede ser mejorada ya que los operadores quienes son los primeros en calificar el documento, haciéndolo la mayoría en forma técnica y no profesional. Sigue argumentando el Licenciado González que solo hay tres Abogados y Notarios de veinticuatro operadores, por lo que veintiuno no lo son. Por lo que estimo que los veinticuatro debieran ser Abogados y Notarios y además ser capacitados para poder calificar los documentos.

Esto es importantísimo y lo que se ha tratado en este trabajo, la profesionalización del personal de los diferentes Registros Públicos de Guatemala.

Además de las importantes opiniones analizadas, las cuales fueron emitidas por personal que ha laborado durante mucho tiempo en el Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, por lo cual su experiencia es muy valiosa como respaldo de las opiniones emitidas, así como las opiniones de las Notarias, cuya experiencia aunada a su estudio en el campo del notariado dan un importante aporte a la presente investigación; de suma relevancia para este trabajo, se realizó encuestas a dos connotadas profesionales, consideramos muy importantes las respuestas a la encuesta realizada a la Master Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, quien además de su vasta experiencia tanto dentro del Registro de la Propiedad, en donde laboró por quince años, o como Notaria y además autora y coautora de importantes libros, los cuales son bibliografía obligada en cursos de derecho y

postgrados, tanto en Maestrías y Doctorados sobre todo en el área de Derecho Notarial, analizar la entrevista es de suma importancia, la cual deja un gran aporte para el presente trabajo.

La Maestra Lavinia, considera que en términos generales “sí son respetados los principios registrales en el Registro de la Propiedad. Aclarando que unos con mayor certeza mientras que otros con ciertas variantes. Considerando que se respeta con mucha precisión el principio de prioridad registral, el conocido como primero en tiempo, primero en derecho; y menciona que también deben ser fortalecidos, el principio de legalidad, en temas de calificación registral, con criterios uniformes y basados en ley.”¹²¹

Cuando se le pregunta si considera que la calificación que se da a los documentos en los procesos de registro debe ser mejorada, responde que sí.¹²²

Manifiesta que “una calificación excesiva, es aquella que no está basada en ley, o que considerando que la ley no puede regular todo, excede de juicios de valor razonables aplicados por los registradores; considerando además que la calificación excesiva violenta el ordenamiento jurídico, pues la falta de certeza en las operaciones económicas relacionadas con inmuebles, perjudican grandemente no solo el procedimiento registral, sino derechos fundamentales protegidos a nivel constitucional por el solo hecho de ser persona.”¹²³

Así mismo la Maestra Figueroa Perdomo considera que “es obvio que se tenga la idea que las oficinas de Dirección de Seguridad Registral y apoyo a los Operadores de Justicia Penal del Registro de la Propiedad, interfiere con la libre

¹²¹ Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia Abogada y Notaria, Directora del Departamento de Notariado y Contratación Civil y Mercantil del Bufete RACSA CONSORTIUM, Ejercicio liberal de la Profesión; entrevista para la presente tesis realizada en octubre del 2014

¹²² ídem

¹²³ ídem

aplicación de los principios registrales; sin embargo expresa como consideración personal que es un mal necesario, ante la realidad del “robo de propiedades”, que revestidos de aparente legalidad, burlan los mecanismos tradicionales de calificación tanto Notarial como Registral. Finaliza diciendo, que de los males el menor.”¹²⁴

Al hacerle quizás la pregunta más importante de la entrevista en lo referente a que si cumplen los principios registrales con los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco responde así: “Si fueran aplicados uniformemente, respetando la autonomía de la voluntad, la libertad contractual, la ley y los criterios de razonabilidad permisibles, considero que sí.” ¹²⁵

“Sin embargo hoy en día nos encontramos ante dos problemas: la primera, en la que no se aplica de la manera indicada en el párrafo anterior y la segunda, es que la realidad, las malas prácticas, la falta de respeto a los derechos fundamentales, hacen que los principios sean insuficientes para proteger los derechos constitucionales.”¹²⁶

Se considera que en el presente trabajo la Maestra Figueroa Perdomo aporta una opinión muy importante para la comprobación de la hipótesis planteada en el presente trabajo, diciendo que deben ser aplicados en Guatemala al igual que en España, derechos y garantías registrales con carácter constitucional indicando que de acuerdo a su experiencia interna (se refiere a su labor dentro del Registro de la Propiedad) y como Notaria, que “hay una gran labor intelectual por llevar a cabo, en un proceso en el que se debe aplicar la ley, pero más aún la razonabilidad y el criterio de oportunidad para ese tipo de actividades”.

¹²⁴ Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia Abogada y Notaria, Directora del Departamento de Notariado y Contratación Civil y Mercantil del Bufete RACSA CONSORTIUM, Ejercicio liberal de la Profesión; entrevista para la presente tesis realizada en octubre del 2014

¹²⁵ Idem

¹²⁶ Idem

Define la calificación motivada, diciendo que debe entenderse, como aquella en la que se observa el cumplimiento de la ley y se argumenta, sustenta y fundamenta la omisión de algún requisito que impide el acceso al Registro, en tanto este, no sea subsanado.¹²⁷

Manifiesta con un sí definitivo que la calificación de los documentos que ingresan a un Registro debe darse por escrito; pues esto da certeza, ya que definitivamente debe quedar una constancia palpable de la calificación registral, sea en soporte papel, electrónico o cualquier medio moderno, como mensaje de texto y otros que permitan establecer que quien califica es el Registro, y que dicho ente, es el que se define como responsable de la buena o mala calificación registral, con una correspondiente responsabilidad de lo señalado.¹²⁸

Cuando se le cuestiona al respecto de lo que entiende por calificación unitaria (integral), “la considera como una manifestación única de parte del Registro, respecto de las razones por las cuales decide operar un documento o bien vedar su acceso al Registro por omisión de requisitos esenciales para llevarlos a cabo”.¹²⁹

Expresa que “seguridad jurídica en el procedimiento registral es la certeza del proceder en el ámbito jurídico inmobiliario; la ausencia de criterios antojadizos; la seguridad que es el derecho el que impera revestido de una fuerte dosis de razonabilidad”.¹³⁰

Las debilidades que según su experiencia tienen los principios registrales utilizados en los distintos Registros de Guatemala son “las personas, los

¹²⁷ Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia Abogada y Notaria, Directora del Departamento de Notariado y Contratación Civil y Mercantil del Bufete RACSA CONSORTIUM, Ejercicio liberal de la Profesión; entrevista para la presente tesis realizada en octubre del 2014

¹²⁸ Idem

¹²⁹ Idem

¹³⁰ Idem

procedimientos, las autoridades”. Y continua expresando “El derecho registral, los Registros, no son oficinas de empleos, son la cara del Estado, protegiendo frente a terceros los derechos de sus nacionales, y de los extranjeros que deciden tener parte de su economía en este país.”¹³¹

Como problemas derivados de la mala aplicación de los principios registrales utilizados actualmente considera que “la falta de certeza provoca que la economía se estanque, siendo esto lo más perjudicial para el país; mientras que como redundancia en los procesos considera que el tener que repetir procesos hace que se deje de creer en la institucionalidad y que se busquen otros mecanismos menos controlados pero más efectivos para hacer valer los derechos.”¹³²

A la pregunta ¿Qué mejoras propondría a los principios registrales actuales, tomando en cuenta los cambios tecnológicos que se están dando en los registros de Guatemala? La Maestra Lavinia responde: “Capacitar, capacitar, capacitar. Darle continuidad y estabilidad al personal que aplica los principios, estableciendo la carrera registral.”¹³³

Cuando se le pide dar un comentario personal sobre el tema: Los principios registrales en relación a los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco, la maestra Lavinia responde: “La aplicación de los principios registrales, uniformes, únicos y razonables, son los que permiten hacer valer los derechos y garantías constitucionales de las personas sin duda. Por lo que en caso, no se cumplan, respeten y analicen, se produce una vulneración a esos derechos fundamentales que debieran ser su razón de ser, el norte por el cual debe encaminarse la actividad registral.”¹³⁴

¹³¹ Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia Abogada y Notaria, Directora del Departamento de Notariado y Contratación Civil y Mercantil del Bufete RACSA CONSORTIUM, Ejercicio liberal de la Profesión; entrevista para la presente tesis realizada en octubre del 2014

¹³² ídem

¹³³ ídem

¹³⁴ ídem

Para finalizar con la entrevista de la Licenciada Mirna Lubet Valenzuela Rivera, Abogada y Notaria, Miembro Suplente de la Comisión Nacional Registral y Magistrada Suplente de la Corte de Apelaciones, respetando su posición como aclara con “opinión profesional no en calidad de Comisionada ni de Magistrada”; quien considera que la calificación que se le da a los documentos en los procesos de registro debe ser mejorada, y señala que esta debe ser integral, abarcar todos los aspectos del título. Así mismo indica que debe haber una aplicación uniforme de los criterios (guías de calificación) y en caso particular el usuario no esté de acuerdo puede ocurrir. Sigue diciendo que la calificación debe estar basada en ley y de esa manera debe constar, es decir debe fundamentarse.¹³⁵

Respecto a lo que considera como calificación excesiva realizada por un Registrador, manifiesta “que es cuando el Registrador se excede del límite de su facultad calificadora. El límite lo establece la ley, y en caso sea necesario interpretar esta, debe ser basado en principios registrales y procurando no causar perjuicio a los usuarios.”¹³⁶

Al respecto de que si la calificación excesiva viola los derechos de las personas en el procedimientos registral en Guatemala, la Notaria Lavinia coincide con los demás entrevistados, al señalar que “en algunos casos, cuando al excederse del límite de su función calificadora provoca perjuicios en detrimento de los intereses de los usuarios, afectando sus derechos y en algunos casos debe acudir a la vía

¹³⁵Valenzuela Rivera Mirna Lubet, Abogada y Notaria, Miembro suplente de la Comisión Nacional Registral y Magistrada Suplente de la Corte de Apelaciones. (opinión profesional no en calidad de Comisionada ni de magistrada)

¹³⁶ídem

judicial vía de recurso, reivindicación de su derecho de propiedad y excepcionalmente vía de amparo.”¹³⁷

Lavinia define el derecho a una calificación motivada en el Registro de la propiedad de la siguiente manera: “Es una calificación sobre un título y basado en un estudio de los asientos registrales, que de ser negativa (suspendida o rechazada) debería darse a conocer los argumentos, las causas y el fundamento de derecho en que basa la misma a efecto que no haya lugar a dudas e incluso se pueda impugnar, por la vía administrativa o bien judicial.

Al desconocerse la causa y el fundamento de derecho, imposibilita la defensa y limita al usuario el ejercicio de sus derechos”.¹³⁸

Continua manifestando que sin lugar a dudas “la calificación de los documentos que ingresan a los diferentes registros debe darse por escrito; ya que es un principio registral y extensivo a la calificación, fundamental para que el usuario conozca, en forma clara, precisa y fundamentada el resultado de la calificación negativa (suspensión o rechazo). Actualmente se da por escrito, pero en forma escueta y el fundamento de derecho se concreta, en algunos casos, a enunciar uno o dos artículos y una “razón escueta”, que provoca que el usuario deba acudir al Registrador a solicitar en forma verbal una “explicación”.¹³⁹

Así mismo para ella calificación unitaria (integral) “Es la calificación que implica un examen exhausto, de principio a fin del título y de los asientos registrales, y en una sola razón registral se da a conocer al usuario todos los motivos o causas de suspensión o rechazo, o ambos en un solo documento. La calificación debe ser de forma y de fondo, del título y de los asientos registrales. Integral, que no puede

¹³⁷ Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia Abogada y Notaria, Directora del Departamento de Notariado y Contratación Civil y Mercantil del Bufete RACSA CONSORTIUM, Ejercicio liberal de la Profesión; entrevista para la presente tesis realizada en octubre del 2014

¹³⁸ ídem

¹³⁹ ídem

suspender o rechazar por un motivo y al reingreso, por otros y el título debe ingresar varias veces al Registro”.¹⁴⁰

Define con exactitud la Seguridad Jurídica en el proceso registral de la siguiente manera: “Es dotar al título que se presenta al Registro de la Propiedad de todas las garantías para que el mismo surta sus efectos jurídicos con eficacia. El procedimiento registral comprende desde la presentación, inscripción hasta la devolución del título y en cada etapa, deben existir garantías y un protocolo de corroboración que se han cumplido, todas las etapas para evitar a posteriori consecuencias perjudiciales al usuario o a terceros.”¹⁴¹

El estudio y análisis de los alcances de la función calificadoradora deben emprenderse con prudencia y sobre todo con plena conciencia de su importancia y trascendencia jurídica institucional, porque un debilitamiento de esa función podría repercutir en todo el entramado de presunciones de legalidad y exactitud de los asientos y en la protección de terceros, con detrimento de la seguridad del tráfico inmobiliario y mobiliario y del mismo crédito hipotecario y prendario. Hay que perseverar en la tesis que el Registro de la Propiedad debe de ser un registro jurídico fiable y no un simple registro administrativo de mera publicidad. La certeza y agilidad en la contratación descansa en la seguridad de los asientos registrales y no en su mera publicidad¹⁴²

Se ha estimado que los distintos Registro del país, realicen un examen exhaustivo de sus procedimientos registrales en especial a los que se refieren a la calificación de los documentos, para verificar hasta qué punto se respetan los principios registrales deben verificar que la calificación que se da a los documentos registrales, sea acorde y respetando los derechos y garantías constitucionales de

¹⁴⁰Valenzuela Rivera Mirna Lubet, Abogada y Notaria, Miembro suplente de la Comisión Nacional Registral y Magistrada Suplente de la Corte de Apelaciones. (opinión profesional no en calidad de Comisionada ni de magistrada)

¹⁴¹Idem.

¹⁴² Guías de Calificación Registral, Registro de la Propiedad de Guatemala

los usuarios, es necesario que, se adapten las normativas de calificación de los documentos registrales para estos obtengan una calificación por escrito, unitaria y motivada, eliminando de esta manera las posibles calificaciones excesivas, lo que conllevará a un proceso más ágil en el sistema registral.

La necesidad y conveniencia de la aplicación de los derechos y garantías constitucionales de la persona, en el procedimiento registral guatemalteco, es evidente y necesaria, sin dejar a un lado los principios registrales que se aplican actualmente en los diferentes Registros de nuestro país, es importante luego de haber formulado la hipótesis y desarrollar este trabajo, haberla comprobado y decir con certeza científica que los Registros de Guatemala deben tener un avance, una reforma que está inmersa en la Constitución política de la República de nuestro país, que solo se debe aplicar, para obtener un mejor servicio en esto Registros; ya que con la aplicación de las garantías constitucionales planteadas en este trabajo como lo son: derecho a una calificación motivada, derecho a la calificación por escrito, derecho a una calificación unitaria, y la garantía más importante derecho a la seguridad jurídica en el procedimiento registral, estamos dando un gran paso, para que junto a la modernización registral se apliquen y pongan en práctica estas garantías.

En España no fue fácil la aplicación y conveniencia de la reforma, tampoco ha sido fácil en la práctica, pero hoy se reconocen en España a las personas en el procedimiento registral estas garantías constitucionales; las cuales son congruentes con un Estado social y democrático. En Guatemala también es factible, máxime con el honroso lugar que ocupa el Registro de la Propiedad a nivel Latinoamericano, pero que también sea un Registro de la propiedad garante de derechos constitucionales.

Y que los Registros Públicos de Guatemala al poner en práctica el procedimiento registral, cumplan con su más ferviente finalidad, que es inscribir, para dar publicidad, y así obtener los efectos que de esta se derivan, siendo el principal

seguridad jurídica; ya que al no inscribir un título que llene los requisitos de legalidad, lo que supone es un perjuicio para las personas e inseguridad jurídica para el país.

SÍNTESIS DE PROPUESTA

Esta investigación ha tenido por objetivo el conocer si los distintos Registros de nuestro país cumplen los principios registrales con los derechos y garantías constitucionales de las personas en el procedimiento registral guatemalteco, planteándose los siguientes objetivos específicos, Analizar los Principios Registrales utilizados en la actualidad, en su relación con los cambios sobre todo en la sistematización de los distintos Registros, tomando en cuenta su adaptación a dichos cambios; investigar los posibles problemas y redundancia de procesos que puedan ser ocasionados por la mala aplicación de los Principios Registrales utilizados; estudiar y analizar leyes referentes a la materia para tener certeza de encontrar derechos y garantías de las personas en materia registral, utilizados en otros países, de manera que estos no contravengan las leyes al respecto;

Como se ha mencionado anteriormente, en este trabajo no se sugiere una reforma a leyes ordinarias, ni mucho menos a la Constitución Política de la República, la propuesta es simple, que fundamentados en los artículos dos, tres y cuatro de la Constitución Política de la República de Guatemala, los cuales se refieren al principio de legalidad, al principio de seguridad jurídica, se incluyan y se relacionen los derechos y garantías Constitucionales de las personas en los procedimientos registrales cumpliendo con el Derecho a una calificación motivada, el Derecho a la calificación por escrito, el Derecho a una calificación unitaria (calificación integral) y el Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral, incluyendo dichos derechos y garantías tanto en las guías de calificación registral, como en la misión o en la visión de los Registros Públicos de Guatemala.

Por lo tanto con una unificación de criterios reglamentados a través del respeto a los Principios Registrales en relación a los derechos y garantías Constitucionales de las personas en el Procedimiento Registral guatemalteco nos aseguren Registros más ágiles, confiables y con certeza y seguridad jurídica.

CONCLUSIONES

1. La naturaleza de los Registros Públicos radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral.
2. En la actualidad y debido a los inminentes avances tecnológicos que se dan en todos los ámbitos, los gobiernos al igual que las empresas privadas deben de buscar la manera de mantenerse a la vanguardia, aprovechando todos los adelantos y facilidades que la tecnología ofrece.
3. Siendo en Guatemala los registros de naturaleza pública, estos inminentes cambios en los distintos Registros Públicos se han venido dando desde hace algún tiempo, no solo para facilitar el acceso a los mismos, sino para llevar un control más ágil y eficiente de ellos, esto conlleva también, el compromiso y la responsabilidad de los responsables de introducir dichos cambios, de mantener la naturaleza jurídica y el orden Constitucional de los mismos.
4. Todos estos cambios, aunque han generado expectativas en los distintos niveles de usuarios, han mantenido un funcionamiento hasta el momento aceptable; pero deberá también tomarse en cuenta, la manera usual de calificar cada uno de los procesos durante el registro de los datos, considerando que estos procesos se realizan muchas veces por criterios del personal que labora en las distintas dependencias, apoyados en guías registrales elaboradas para el efecto; las cuales deberán también evolucionar y adaptarse a los sistemas utilizados, debiendo estudiarse la posibilidad de crear nuevas guías registrales, que ayuden a que en lugar de entorpecer los registros coadyuven a los sistemas tecnológicos utilizados para una actividad registral más ágil.

5. Sí es necesario e importante implementar en nuestro país derechos y garantías en los diferentes Registros como lo son derecho a una calificación motivada, derecho a la calificación por escrito, derecho a una calificación unitaria, y la garantía más importante derecho a la seguridad jurídica en el procedimiento registral, es de suma importancia la necesaria adaptación en Guatemala de estos Derechos y Garantías de las personas en el procedimiento Registral, para no caer en calificaciones excesivas e irracionales que solo vienen a entorpecer aún más nuestra economía y a dificultar tanto nacional como internacionalmente las negociaciones rápidas y eficaces que ayudan al desarrollo del país.

6. Necesitamos en los Registros calificaciones unitarias, para que los documentos que ingresen no sean suspendidos varias veces por diferentes causas, los usuarios nos merecemos una sola calificación, una calificación integral, para no ser afectados en tiempo y en economía por suspensiones innecesarias, que esta calificación tenga un motivo realmente valedero para ser suspendida una inscripción, y también fundamentada por escrito; para poder oponernos cuando consideremos que es ilegal, todo lo anterior llevara por supuesto a que la seguridad jurídica en los diferentes Registros verdaderamente sea de orden constitucional.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS DE TEXTO

1. Acosta Morales, Manuel Antonio, "SISTEMAS Y PRINCIPIOS RECTORES DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA" Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1994.
2. Alberto Pereira-Orozco, "Coordinador" Varios autores; "DERECHO PROCESAL CONSTITUCIONAL". Segunda edición, colección Generación Perdida, ediciones EDP de Pereira, Guatemala, marzo de 2012.
3. Alberto Pereira-Orozco, "PODER CONSTITUYENTE". Conceptos concurrentes, noción, clasificación y límites; colección Generación Perdida, ediciones EDP de Pereira, Guatemala, septiembre de 2013.
4. Alberto Pereira-Orozco, Marcelo Pablo E. Richter. "DERECHO CONSTITUCIONAL" Estudio preliminar y presentación a cargo del Doctor Eduardo Orozco Acuña, Decano de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad de Urbino-Italia, séptima edición; colección Generación Perdida, ediciones EDP de Pereira, Guatemala, marzo del 2012.
5. Alberto Pereira-Orozco, Marcelo Pablo E. Richter. "LA CONSTITUCIÓN". Su concepto y aspectos generales relacionados al tema; segunda edición, colección Generación Perdida; Edición EDP; De Pereira. Guatemala, septiembre de 2012.
6. Alberto Pereira-Orozco. "SISTEMA DE FRENOS Y CONTRAPESOS EN EL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUATEMALA". Segunda edición corregida y ampliada, colección Generación Perdida, Ediciones EDP; De Pereira. Guatemala febrero de 2010.
7. Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, "ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LOS REGISTROS EN GUATEMALA", Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1981.

8. Borja, Rodrigo. "DERECHO POLITICO Y CONSTITUCIONAL". México: edición. Siglo XXI, 1986.
9. Centro por la Justicia y el Derecho Internacional. "LOS DERECHOS HUMANOS EN EL SISTEMA INTER AMERICANO." Compilación de instrumentos. San José, Costa Rica, Ed. CEJIL, 2004.
10. Compilación, "DERECHO CONSTITUCIONAL PARA EL SIGLO XXI" Tema de derecho Constitucional y Derecho Administrativo, tomos I y II, Postgrado de Derecho, Universidad de San Carlos de Guatemala.
11. De León Carpio, Ramiro. "CATESISMO CONSTITUCIONAL". 2ª Edición. Guatemala: Ed. Instituto de Investigación y Capacitación Atanasio Tzul, 1990.
12. ECHEVERRIA S., Buenaventura, DERECHO CONSTITUCIONAL GUATEMALTECO, Tipografía Nacional, Guatemala, 1944.
13. Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia. Ramírez Gaitán, Daniel Ubaldo "DERECHO REGISTRAL I" Libros MR; Guatemala.
14. Flores Juárez, Juan Francisco. "CONSTITUCIÓN Y JUSTICIA CONSTITUCIONAL". Apuntamientos, Segunda Edición, Gráficos Impresos, Guatemala 2009.
15. García García, José Manuel, "DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO"; Tomo I, Editorial Civitas S.A. Madrid 1988.
16. García Laguardia, Jorge Mario. "POLÍTICA Y CONSTITUCIÓN EN GUATEMALA. LA CONSTITUCIÓN DE 1985 Y SUS REFORMAS". 5ª Ed.; Guatemala: Ed. Procurador de los Derechos Humanos, 1997.
17. García Máñez, Eduardo. "INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO." 40ª. Ed.; México: Ed. Porrúa, 1993.
18. GARCÍA PELAYO, Manuel, DERECHO CONSTITUCIONAL COMPARADO, Talleres Gráficos de Ediciones Castilla S.A, Madrid, España, quinta edición, 1959.
19. Gómez Gállico, Francisco Javier, "LA CALIFICACIÓN REGISTRAL" Civitas, España 2008.

20. Gómez Gállico, Javier; (Selección y coordinación). Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Tomo I y Tomo II. Cívitas. España, 2009.
21. Gozaini, Osvaldo Alfredo. "LA JUSTICIA CONSTITUCIONAL." Garantías, proceso y Tribunal Constitucional. Buenos Aires, Argentina. Editorial Depalma, 1994.
22. Herrera, Enrique. "PRACTICA METODOLOGICA DE LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA." Editorial Astrea, Buenos Aires, 2002.
23. Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo; "DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO GUATEMALTECO". Primera edición, Infoconsult, Editores, Guatemala 2005.
24. Piloña Ortiz, Gabriel Alfredo. "GUIA PRÁCTICA SOBRE MÉTODOS Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL Y DE CAMPO". Sexta edición, primera reimpresión, Guatemala 2005.
25. Publicaciones de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala. "REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL," Doctrinas y principios Constitucionales, Anuario del 14 de abril de 1994 al 13 de abril de 1995.
26. Ramírez, Daniel y Laviña Figueroa. "LAS GARANTIAS MOBILIARIAS EN EL DERECHO DE GUATEMALA". Zona Gráfica. Guatemala, 2009.
27. Rojina Villegas, Rafael. "INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO." 2ª Ed. México: Ed. Porrúa, 1967.
28. RölzBennet, José. "EL PROBLEMA DE LA SEGURIDAD EN LA ESTIMATIVA JURÍDICA". Guatemala: Ed. Tipografía Nacional, 1941.
29. Sachica, Luis Carlos. "DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA LIVERTAD.DERECHOS Y DEBERES DE LA PERSONA." 2ª. Ed; Bogotá, Colombia. Ed. Librería del profesional, 1988.
30. Sagüés, Nestor Pedro. "ELEMENTOS DE DERECHO CONSTITUCIONAL". Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1993.

31. Salustiano de Dios, Javier Infante y Eugenia Torijano, Ricardo Robledo "HISTORIA DE LA PROPIEDAD. CREDITO Y GARANTÍA". España, 2008.
32. Sierra González, José Arturo. "DERECHO CONSTITUCIONAL GUATEMALTECO". Tercera edición, Editorial Estudiantil, Fénix, Guatemala 2007.

REVISTAS

1. Guías de Calificación Registral de los Registros de la Propiedad en Guatemala.
2. Lora Tamayo, Isidoro, "LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS DE ROGACIÓN, LEGALIDAD, PRIORIDAD Y TRACTO" Revista del Registro General de la Propiedad, Guatemala 1999.
3. Revista jurídica del Notariado No. 79, España, Julio-Septiembre 2011

DICCIONARIOS

1. Cabanellas de las Cuevas, Guillermo. "DICCIONARIO JURÍDICO". Seis tomos. Editorial Heliasta.
2. Espasa Calpe, S.A. "DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA", Disco Compacto, Madrid, España: 2001.
3. Ossorio, Manuel. "DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS POLÍTICAS Y SOCIALES". Editorial Heliasta 23ª Edición.

TESIS

1. Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, "EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. PROPUESTA DE SU MODIFICACIÓN EN LA REGULACIÓN LEGAL GUATEMALTECA". Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, Dirección General de Maestrías. Guatemala, 2001.

PÁGINAS WEB

1. www.rgp.org.gt
2. www.notariado.org
3. <http://estuderecho.com/sitio/?tag=estudiantes-por-derecho>
4. <http://www.tse.org.gt/>
5. <http://www.mingob.gob.gt/>
6. <http://www.rmvm.gob.gt/>
7. <https://www.rpi.gob.gt>
8. <http://pienguate.blogspot.com/>
9. <http://www.libertopolis.com/garantias-mobiliarias>
10. www.oj.gob.gt/archivodeprotocolos
11. www.registromercantil.gob.gt
12. www.rgp.org.gt
13. www.renap.gob.gt

LEGISLACIÓN

1. Castillo González, Jorge Mario. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Comentarios, explicaciones, interpretación jurídica, documentos de apoyo, opiniones y sentencias de la Corte de Constitucionalidad. 5ª edición actualizada al año 2003.
2. Código Civil Guatemalteco, Decreto ley 106, Guatemala Centro América.
3. Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005; Guatemala 27 de enero del 2005.
4. Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005
5. Guías de Calificación Registral, Registros de la Propiedad de Guatemala.
6. Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto 90-2005
7. Código de Comercio de Guatemala. Decreto Legislativo 2-70, 28 de enero de 1970, y Reglamento Acuerdo Gubernativo 30-71.
8. Acuerdos de la Corte Suprema de Justicia 12-2002 y 16-2009.

9. Ley de Propiedad Industrial, Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Reglamento de la Ley de Propiedad Industrial. Acuerdo gubernativo 233-2003.
10. Decreto 51-2007, Ley del registro de Garantías Mobiliarias.
11. Decreto 90-2005 Registro de Personas Jurídicas.
12. Registro de Procesos Sucesorios, Decreto 73-75 del Congreso de la República de Guatemala.
13. Registro de Ciudadanos, Decreto 30-86, 1983



ANEXOS

Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Sí.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

Sí. Porque: Debe ser más uniforme, porque a pesar de que existen las guías, hay diversidad de criterios.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

Cuando sobrepasa las atribuciones establecidas por la ley y la Constitución

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA?

¿POR QUÉ?

Sí, porque puede provocar lesiones por ejemplo al principio constitucional de Libertad de Acción (de los particulares).

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

No, muy por el contrario, se dedican a custodiar intereses legítimos. Si han surgido, es para responder a una necesidad urgente de los usuarios.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Si. Pero necesitan ser mejor sistematizados

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Por supuesto que se aplican ya.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

La facultad que tienen los usuarios de conocer las razones por las cuales se ha procedido o no a la registración.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Definitivamente sí

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Que en una sola razón o nota de suspensión o rechazo se indiquen todos los motivos que afectan y que impiden acceder a la protección registral.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

La posibilidad de prever si el documento notarial y en consecuencia el derecho que crea, podrá acceder a protección registral.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Que se sacrifica calificación por rapidez.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

Podrían provocar innecesariamente procesos judiciales (amparos, recursos, etc.)

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

El Registro en Guatemala es suficientemente moderno. Lo que se debe modernizar es el sistema notarial (la plataforma informática ya tiene capacidad para recibir documentos electrónicos).

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Recomiendo leer el documento al respecto, escrito por el Notario Español Don Alfonso Cavallé Cruz.

NOMBRE: María Alejandra de León Barrientos de Ovalle

PROFESIÓN Abogada y Notaria

CARGO: Notaria y Profesora

INSTITUCIÓN: Bufete Particular y USAC- UMES.



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

BOLETA DE ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

El Registro de la Propiedad tiene como particularidad de respetar todos los principios registrales establecidos en las leyes y en el conocimiento de quienes están obligados a hacerlo.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

NO porque los que lo hacen tienen el conocimiento suficiente para calificarlo y ajustarlo debidamente a las leyes respectivas.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

No es suficiente con ser exigentes en cuanto al respeto de las leyes que regulan dicha calificación.

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA?
¿POR QUÉ?

NO, al no serlo, no se viola ningún derecho, ni a las personas, ni a las instituciones, vinculantes con los Registros de la Propiedad.

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

NO, pero su creación llena un espacio vacío en cuanto, a la verificación de otros aspectos que los Registradores y Operadores no tienen acceso, y no interfieren en la aplicación de los principios registrales, ejemplo: cuando se duda de la firma o sello de los Notarios autorizantes.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

SI, porque por el paso del tiempo y la relación que tienen las personas que tienen necesidad de requerir los servicios de los registros de la propiedad, se han mejorado, y lógicamente los encargados de ver su cumplimiento lo exigen.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

En cuanto a estos derechos a que se refiere la pregunta, no puedo externar opinión ya que no tengo conocimiento de ellas, y pienso que si en un país como España lo utilizan, debe tener su beneficio usarlas o aplicarlas, pero considero que nuestras leyes actuales, llenan todos los requerimientos para el funcionamiento de los Registros de la Propiedad.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Al no conocer dicho derecho, no externo opinión, pero entiendo que actualmente los Registros de la Propiedad, al no cumplir los documentos presentados con los requisitos exigidos para la inscripción de documentos, tiene el motivo de exigir su cumplimiento.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

No, suficiente con la razón de suspensión, o de su operación.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Bueno al no tener conocimiento de la misma, unitaria (Integral), si se hace ya que es documento por documento y se califica todo, o sea integral.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Es la que proporcionan los Registros de la Propiedad, al darle publicidad a la seguridad jurídica que encierra la fe pública del Notario autorizante.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Cada vez que se encuentran todo tipo de contratos los cuales en algunos casos no están contemplados en las leyes vigentes, por lo que es necesario hacer una evaluación de los mismos, para poder legislar al respecto, recordemos que el derecho es tan cambiante como las personas y obliga a buscar soluciones al respecto.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

La presentación de nuevo de los documentos ya una vez calificados y que por algún problema que a veces no de orden jurídico, si no de desconocimiento de los autorizantes de algo relacionado con ellos; y que a veces regresa igual o tratan de enmendarlo y en lugar de hacerlo lo enredan más.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Los Registros de la Propiedad en Guatemala, están actualmente a la par de los cambios tecnológicos, pero por falta de recursos económicos hay algunas cosas que en realidad son la visión y que ese camino llevan para lograrlo.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Bueno me parece que deben buscarse los satisfactores necesarios para realizarlos y llevar implícitas la garantía de que a las personas que requieren de los servicios de los Registros de la Propiedad, tengan confianza en ellos, y que pueda saber utilizarlos para su beneficio.

NOMBRE: **VICTOR MANUEL DE LEON LÓPEZ**

PROFESIÓN **PERITO CONTADOR**

CARGO: **OFICIAL OPERADOR No. 007**

INSTITUCIÓN: **SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Si, son respetadas

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

NO, Porque ya existe una normativa previamente establecida (Código Civil, Código Procesal Civil, Código Notariado) y que a mi criterio cumple de buena forma los requisitos que se aplican actualmente.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

No existe, porque cumplen con lo necesario al momento de la calificación del instrumento público en cuanto a los requisitos.

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA?
¿POR QUÉ?

No existe la calificación excesiva

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

NO, (Hacer la diferencia con el Organismo Judicial e Institución semiautónoma).

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Si, se cumple.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Se cumple y se aplican los últimos tres derechos de garantías Constitucionales, en cuanto al primero no sé, ser más específico a que se refiere.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Si ingresa por escrito.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Es la calificación que se le da a cada instrumento público en cuanto a la forma y el fondo.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Es la certeza que se le da al usuario sobre la inscripción de sus bienes; así mismo el resguardo de los datos de los hechos.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Que se agilizara el derecho de prelación

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

Ninguno

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Agilizar el principio de prelación.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Que los principios si se cumplen ya que están establecidos en el Código Civil, Constitución Política de Guatemala, Código de notariado, en doctrina y criterios registrales.

NOMBRE: José Colop

PROFESIÓN: Analista

CARGO: Jefe del Departamento de estudio de fincas.

INSTITUCIÓN: Segundo Registro de la Propiedad



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral
ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

En su mayoría si

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?.

Sí, porque los operadores son los que califican los documentos, haciendo calificaciones excesivas y muchas veces hasta ridículas.

¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

Cuando los registradores (operadores del registro) se exceden calificando no solo la forma del documento sino también el fondo.

3. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA?

¿POR QUÉ?

Si viola los derechos de los usuarios, porque a veces esta calificación rechaza documentos no solo una vez sino que hasta más de dos veces, perjudicando a los usuarios en tiempo y económicamente.

4. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

NO, considero que protegen los derechos de los usuarios.

5. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Si cumplen siempre y cuando sean aplicados.

6. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Considero que estos derechos y garantías no son aplicados, pero me parece que al aplicarse vendrían a solucionar gran parte de la deficiencia que los registros públicos de nuestro país tienen por lo que considero sería una buena medida su aplicación.

7. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Es aquella que está fundamentada en ley y por la cual el Registrador tubo motivos suficientes para denegar el registro del título a inscribir.

8. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Si pues sería el complemento de la calificación motivada.

9. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Es cuando el Registrador califica la totalidad del título en un solo momento observando de una sola vez todos los requisitos que pudieran faltar.

10. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Cuando los Registros Públicos ofrecen a los usuarios certeza que los títulos que se inscriban, constituirán prueba plena en un futuro.

11. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Considero que falta se apliquen los derechos que se mencionan en esta entrevista para complementarlos.

12. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

El problema que considero más grande es cuando la calificación de los documentos no es unitaria, y la seguridad jurídica pueda ser de cierta forma desestabilizada.

13. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Me parece muy buena idea complementar estos principios con los derechos y garantías registrales con carácter constitucional, que la calificación sea motivada, por escrito, unitaria, y sobre todo fortalecer la seguridad jurídica.

14. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Considero que si son de fácil aplicación, que están inmersos en la Constitución Política de la República y que si es factible que se apliquen concretamente.

NOMBRE: Carmen Julissa Alfaro Ietona

PROFESIÓN: Licenciada en Ciencias Jurídicas, Abogada y Notaria

CARGO: Usuaria de los diferentes Registros

INSTITUCIÓN: Oficina Jurídica.



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Si, especialmente el de rogación, tracto sucesivo entre otros.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

No la calificación primeramente tiene que ser por el Notario, después el Registro.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

Ese es un criterio personal y no sé si algún auxiliar se le ha dado algún documento

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA?

¿POR QUÉ?

Para poder dar una opinión sobre el tema tenemos que ver o tendría que ser un ejemplo de algún caso donde se ha calificado excesivamente.

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

No

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Sí.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

No, ya que es una norma o principio de otro país, pero en teoría se da dentro de nuestro ordenamiento (algunas).

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Esta calificación se da siempre en el momento que el usuario ingresa su documento con el cajero.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

No, ya que somos expertos en casos donde se presume que los documentos adolecen de algunos requisitos.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Que una persona tiene el visto bueno para ingresar algún documento y que lleva los requisitos mínimos.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Es la certeza que se le da al documento con su razón registral firmada por el Registrador.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

La unificación de criterios ya que cada operador tiene diferente.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

Procesos judiciales contra el Registro.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Ninguna solo que se haga conforme a derecho.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Los Principios Registrales son de suma importancia en el Procedimiento Registral y hay que saber aplicarlos para que no ocasionemos algún problema a futuro contra los usuarios.

NOMBRE: Carlos González

PROFESIÓN: Abogado y Notario

CARGO: Asesor en Departamento Jurídico

INSTITUCIÓN: Segundo Registro de la Propiedad.



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Considero que en términos generales sí se respetan. Algunos con mayor certeza y otros con ciertas variantes. A guisa de ejemplo, considero que se respeta con mucha precisión el principio de prioridad registral, el conocido como Primero en Tiempo, Primero en Derecho; y también a manera de ejemplo, de los que deben ser fortalecidos, el principio de legalidad, en temas de calificación registral, con criterios uniformes y basados en ley.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

SI ☒ NO ☐ PORQUE?

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

Aquella que no esté basada en ley, o que considerando que la ley no puede regular todo, excede de juicios de valor razonables aplicados por los registradores.

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA? ¿POR QUÉ?

Considero que sí se violenta el ordenamiento jurídico, pues la falta de certeza en las operaciones económicas relacionadas con inmuebles, perjudican grandemente no solo el procedimiento registral, sino derechos fundamentales, protegidos a nivel constitucional por el solo hecho de ser persona.

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

Es obvio que se tenga esa idea; incluso creo que es racional y lógico. Sin embargo, en mi consideración muy personal, es un mal necesario, ante la realidad del “robo de propiedades” que revestidos de aparente legalidad, burlan los mecanismos tradicionales de calificación tanto notarial como registral. De los males, el menor, y creo que este es un caso que calza perfectamente en tal dicho.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Si fueran aplicados uniformemente, respetando la autonomía de la voluntad, la libertad contractual, la ley y los criterios de razonabilidad permisibles, considero que sí.

Sin embargo hoy en día se padece de dos falencias: la primera, en la que no se aplica de la manera indicada en el párrafo anterior y la segunda, es que la realidad, las malas prácticas, la falta de respeto a los derechos fundamentales, hacen que los principios sean insuficientes para proteger los derechos constitucionales.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Deben ser aplicados en Guatemala, pues de acuerdo a mi experiencia interna y como Notaría, es que hay una gran labor intelectual por llevar a cabo, en un proceso en el que se debe aplicar la ley, pero más aún la razonabilidad y el criterio de oportunidad para este tipo de actividades.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Una calificación motivada, debe entenderse y puede definirse, como aquella en la que se observa el cumplimiento de la ley y se argumenta, sustenta y fundamenta la omisión de algún requisito que impide el acceso al Registro, en tanto éste, no sea subsanado.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Definitivamente sí. Esto da certeza. Solo agrego que no importa el soporte en el que ésta se dé, pero definitivamente, debe quedar una constancia palpable de la calificación registral, sea en razones en soporte papel, electrónico o cualquier medio moderno, como mensaje de texto y otro, que permita establecer que quien califica es el Registro, y que dicho ente, es el que se define como responsable de la buena o mala calificación registral, con una correspondiente responsabilidad de lo señalado.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Una manifestación única de parte del Registro respecto de las razones por las cuales decide operar un documento o bien vedar su acceso al Registro por omisión de requisitos esenciales para llevarla a cabo.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

La certeza del proceder en el ámbito jurídico inmobiliario; la ausencia de criterios antojadizos; la seguridad que es el derecho el que impera, revestido de una fuerte dosis de razonabilidad.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Las personas, los procedimientos, las autoridades. El Derecho Registral, los Registros, no son oficinas de empleos, son la cara del Estado, protegiendo frente a terceros los derechos de sus nacionales y de los extranjeros que deciden tener parte de su economía en este país.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALENTE EN GUATEMALA?

Problemas: la falta de certeza provoca que la economía se estanque y esto es lo más perjudicial para el país.

Redundancia: el tener que repetir procesos, hace que se deje de creer en la institucionalidad y que se busquen otros mecanismos, menos controlados pero más efectivos para hacer valer los derechos.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Capacitar, capacitar, capacitar. Darle continuidad y estabilidad al personal que aplica los principios, estableciendo la carrera registral.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS
CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO
REGISTRAL GUATEMALTECO

La aplicación de los principios registrales, uniformes, únicos y razonables, son los que permiten hacer valer los derechos y garantías constitucionales de las personas sin duda. Por lo que en caso, no se cumplan, respeten y analicen, se produce una vulneración a esos derechos fundamentales que debieran ser su razón de ser, el norte por el cual debe encaminarse la actividad registral.

NOMBRE: Claudia Lavinia Figueroa Perdomo

PROFESIÓN Abogada y Notaria

CARGO: Directora del Departamento de Notariado y Contratación Civil y

Mercantil del Bufete RACSA CONSORTIUM

INSTITUCIÓN: Ejercicio liberal de la profesión.



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Si, específicamente el de publicidad, fe pública registral, prelación, tracto sucesivo, y oponibilidad, si no no tendría razón de existir el Registro de la Propiedad.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

Puede ser mejorada, sin embargo los aspectos que actualmente se califican son suficientes de acuerdo a las exigencias legales actuales, y el Registro no puede llegar a alcanzar las irregularidades cometidas en las Notarías.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

La calificación de aspectos que quedan fuera de la inscripción registral, por ejemplo la redacción del Notario.

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA? ¿POR QUÉ?

Considero que no viola sus derechos, sin embargo genera gastos y molestias innecesarios.

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

No me parece que tenga relación con los principios, su finalidad es agilizar la operación registral.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Su finalidad es esa, brindar seguridad y certeza sobre los derechos de las personas.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

En su mayoría considero que se aplican. Solamente en cuanto a la calificación unitaria, tendría que estudiarla, si se refiere a que se califique con criterios integrales o unificados considero que hace falta mejorar, sin embargo se hace lo posible.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

A la fundamentación legal de la operación, especialmente al momento de suspender o rechazar.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Como lo indiqué en las suspensiones y rechazos dí, con base al artículo 1128 C.C.

En cada inscripción común no.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

A que la calificación que se realiza al documento debe ser única y no variable en cuanto a los criterios de interpretación y calificación según las leyes.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

La seguridad que brinda el Registro a los documentos e inscripción que genera, así mismo a no descuidar que la transcripción material de los datos sea correcta.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

- Que no se encuentran unificadas las interpretaciones legales aplicables.
- No están establecidos formalmente los principios.
- Las lagunas legales de la ley Notarial y Civil guatemaltecas.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

-La carencia de certeza jurídica en la redacción del contrato ante el Notario, quien no puede asegurar su inscripción.

La excesiva calificación que desposee en cierto caso al interesado.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

- Actualmente mejores procesos y facilidades en cuanto a publicidad registral.
- En el Segundo Registro la posibilidad de saber de inmediato si existen documentos con prelación al propio al presentarlo (prioridad)

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS
CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO
REGISTRAL GUATEMALTECO

Me parece interesante aunque debería de leer un poco más sobre el estudio y el planteamiento del problema para emitir una opinión más acertada y concreta.

NOMBRE: Miguel Estuardo Valle Sáenz

PROFESIÓN: Abogado y Notario

CARGO: Asesor en Departamento Jurídico

INSTITUCIÓN: Segundo Registro de la Propiedad.



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Si se respetan en un 99%, pues es posible que falle en algún caso.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

Son los operadores los primeros en calificar el documento y lo hacen la mayoría en forma técnica mas no profesional, solo hay 3 abogados y notarios de 24 operadores.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

La calificación no riñe con la norma, se sustenta en ella. El registrador no puede pedir más de lo que la ley señala.

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA? ¿POR QUÉ?

Como ya lo dije, definitivamente no se debe calificar excesivamente, pues la norma dicta los requisitos.

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

No interfiere, la seguridad registral y la certeza jurídica es tarea de todos.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Considero que sí, siendo los principales a mi juicio; publicidad, fe pública, especialidad y tracto sucesivo.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Si efectivamente de la forma siguiente: 1. Al ingresar un documento se motiva una calificación, 2. Se suspende o rechaza por escrito, 3. Existe la guía de calificación de criterios registrales; 4. Hay prelación en el procedimiento registral.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Es el proceso por medio del cual el registro de la propiedad verifica los requisitos de fondo y forma de los instrumentos públicos presentados para su operación, registrándolos, suspendiéndolos o rechazándolos.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Claro que sí.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

La calificación de los documentos dice hacerse en forma total o sea indicando los defectos del mismo. (Todos).

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Confianza en la aplicación del derecho y respeto del orden jurídico.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

El principio de legalidad más que todo en relación a la capacidad de los otorgantes que defieren de los documentos que los justifica, dado a la gran cantidad de falsificaciones que hacen incurrir en error a los registros.

13. ¿QUÉ POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

Los principios registrales se basan en garantizar y proteger los derechos de las personas, la mala apreciación no es de los registros si no de las personas externas que violentan los mismos.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

En relación al principio de fe pública sería la generación de un registro biométrico, por medio del cual el notario luego de la presentación de un documento desde su oficina rectificara la presentación de su testimonio.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

El sustento o fundamento de los principios registrales se basa en los derechos y garantías constitucionales los cuales están definidos en los procesos registrales, lamentablemente estos son alterados o vulnerados por los usuarios que requieren la operación registral mediante el ofrecimiento de dadivas que a la larga corrompen los sistemas.

NOMBRE: Gustavo González

PROFESIÓN: Abogado y Notario

CARGO: Asesor Jurídico,

INSTITUCIÓN: Segundo Registro de la Propiedad



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Si, en la medida de lo posible

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

Si, En ocasiones, se suspende en más de alguna ocasión un mismo documento.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

Aquella que no tiene fundamento legal.

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA? ¿POR QUÉ?

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

NO, al contrario, están para proteger los derechos de los usuarios y población en general.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Si, se cimientan en el ordenamiento constitucional para velar por los derechos inherentes y fundamentales de los ciudadanos.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

En general considero que se aplican pero cualquier sistema que optimice los procedimientos registrales, y pueda aplicarse al guatemalteco redundaría en un mejor servicio para los usuarios.

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Aquel que se sustenta en ley y se describe plenamente.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Siempre y cuando sea para dar mayor certeza y seguridad, es conveniente. No obstante debería aplicarse un procedimiento práctico y efectivo para no entorpecer el flujo de documentos y que sea en detrimento de la fe pública notarial.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Aquella que comprende los diversos campos del derecho para asegurar el fiel cumplimiento de todo el ordenamiento legal y positivo.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Es el derecho, y al mismo tiempo la finalidad de blindar por medios legales, humanos y tecnológicos el derecho de propiedad, a fin de garantizar un servicio óptimo.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

En el caso de los Registros de la Propiedad el proceso lento y hasta cuestionado del RIC toda vez que esta institución velaría por la exactitud de la ubicación, área, medidas y colindancias de los inmuebles.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

- Inexactitud de información, con trascendencia a corto, mediano y largo plazo.
- La falta de credibilidad en los Registros.
- Aumento de los procesos legales para la reivindicación de los derechos vulnerados.
- La interrupción y obstaculización de las relaciones contractuales que generan desarrollo para el país.
- Servicio deficiente a los usuarios.
- Inducción a error a los usuarios.
- Contradicción de información.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

La actualización tecnológica constante, por su dinamismo y vulnerabilidad, que amerita y requiere una atención especial por su alto valor e incalculable responsabilidad.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Los principios registrales son los pilares cimentados en los derechos constitucionales, que aplicados, garantizan el funcionamiento adhoc de los Registros, para cumplir con los fines de certeza y seguridad jurídica, generando confianza y perdurabilidad de los mismos.

NOMBRE: Miguel Ángel Aldana Marroquín

PROFESIÓN

CARGO: Oficial Operador

INSTITUCIÓN: Segundo Registro de la Propiedad.



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Estudios de Postgrado
Maestría en Derecho Notarial y Registral

ENCUESTA PARA LA TESIS TITULADA:

**“LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO.”**

LA PRESENTE ENCUESTA SERÁ DE GRAN VALOR INFORMATIVO PARA LA INVESTIGACIÓN DE TESIS REALIZADA POR LA MAESTRANTE SOFIA MACAL.

“La naturaleza del Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango radica, en varios principios y derechos humanos básicos, y cuando son respetados y puestos en práctica estos principios constitucionales en los Registros de un país, son los bastiones que robustecen la certeza y seguridad jurídica de la verdad registral”.

1. ¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Sí.

2. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

Si, porque actualmente es demasiada la suspensión de documentos por errores que en si no deberían de ser causa de suspensión.

3. ¿QUÉ CONSIDERA USTED COMO CALIFICACIÓN EXCESIVA, HECHA POR UN REGISTRADOR?

La que se hace sin fundamentos legales y exagerada

4. ¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTOS REGISTRAL EN GUATEMALA? ¿POR QUÉ?

Si porque no les permite ingresar los documentos para su registro con rapidez

5. ¿LA CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

Considero que no si es para beneficio de los usuarios no interfiere.

6. ¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO?

Si son aplicados a cabalidad si cumplen.

7. A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTÍAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

- **Derecho a una calificación motivada**
- **Derecho a la calificación por escrito**
- **Derecho a una calificación unitaria (calificación integral)**
- **Derecho a la seguridad jurídica en el Procedimiento Registral**

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTÍAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

Considero que no son aplicados pero me parece que beneficiaría mucho a los usuarios si se llegaran a aplicar

8. ¿QUÉ DEFINICIÓN DARÍA USTED AL DERECHO A UNA CALIFICACIÓN MOTIVADA EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Es cuando la calificación se da por escrito y con una base legal.

9. CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

Considero que sí.

10. ¿QUÉ ENTIENDE POR CALIFICACIÓN UNITARIA (INTEGRAL)?

Es cuando el documento es calificado por los operadores o Registradores en un solo momento por si es rechazada la inscripción, que el usuario llene los requisitos o subsane errores de una sola vez.

11. ¿QUÉ ES SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL?

Es un principio muy importante; ya que es un pilar que da respaldo a el procedimiento registral.

12. ¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUÉ DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

La mayor debilidad es cuando no son aplicados.

13. ¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

Cuando son mal aplicados los Principios Registrales se vulneran derechos y garantías que pueden ocasionar planteamientos de recursos y ocurso legal.

14. ¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ACTUALES, TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Considero que es factible que los registros en los procedimientos registrales observen derechos y garantías Constitucionales.

15. COMENTARIO PERSONAL SOBRE EL TEMA: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACIÓN A LOS DERECHOS Y GARANTÍAS CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL GUATEMALTECO

Aunque los principios registrales son muy buenos es hora debido a los avances que se han tenido en los diferentes Registro complementarlos con los derechos y garantías Constitucionales propuestos en esta tesis.

NOMBRE: Silvia Leticia de León Guzmán

PROFESIÓN Abogada y Notaria

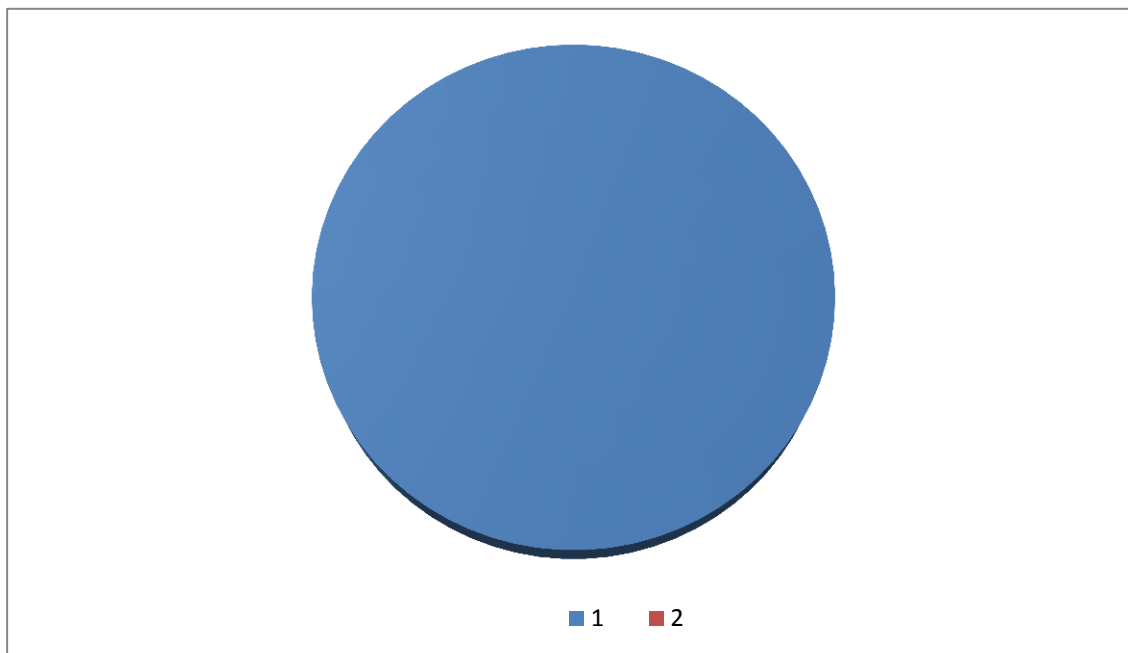
CARGO: Notaria

INSTITUCIÓN: Oficina Jurídica Independiente.

¿CONSIDERA USTED QUE SE RESPETAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

SI
NO

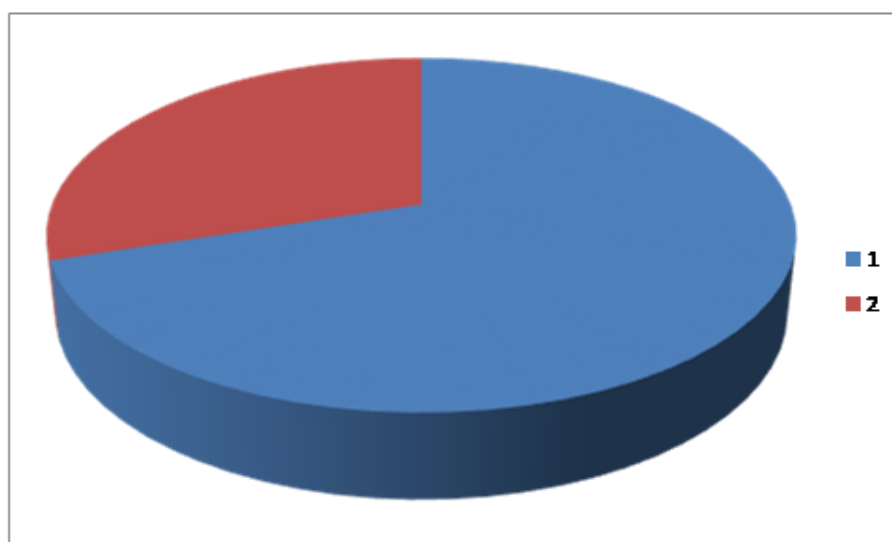
10
0



El cien por ciento de los entrevistados, considera que si se respetan los Principios Registrales que actualmente rigen el procedimiento registral.

¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN QUE SE DA A LOS DOCUMENTOS EN LOS PROCESOS DE REGISTRO DEBE SER MEJORADA?

SI	7	
NO	3	

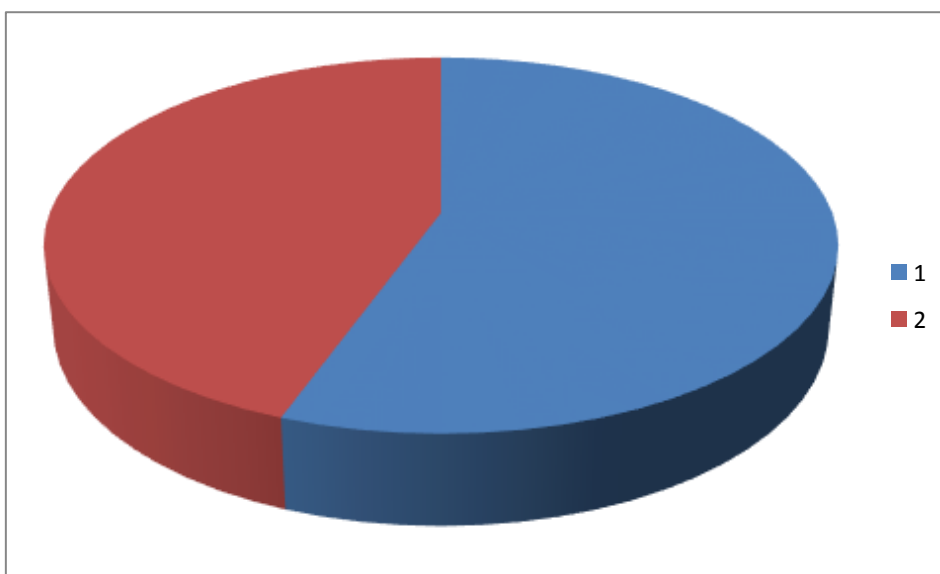


Del cien por ciento de los entrevistados el 75% considera que si debe ser mejorada y en un solo acto, es decir debe ser una calificación unitaria, y lo más importante reconocen que no debe ser excesiva.

¿CONSIDERA QUE LA CALIFICACIÓN EXCESIVA VIOLA LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GUATEMALA?

SI
NO

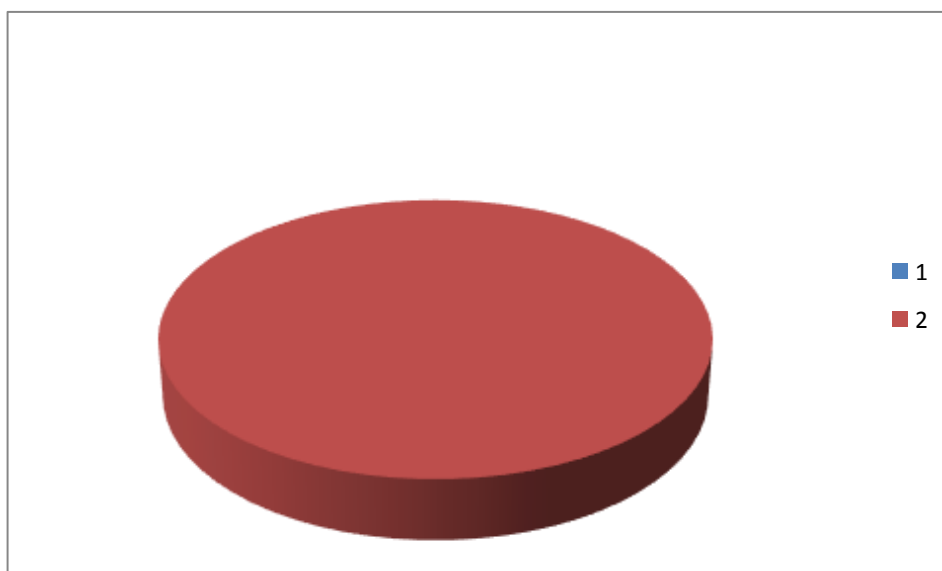
5
4



El 62.5% de los entrevistados considera que la calificación excesiva viola los derechos de las personas en el Procedimiento Registral guatemalteco , esto es importante; ya que se está reconociendo que si existe la calificación excesiva y muestra la accesibilidad al cambio.

¿LA CREACION DE LAS OFICINAS DE DIRECCIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL Y APOYO A LOS OPERADORES DE JUSTICIA PENAL, DENTRO, ESPECIALMENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, INTERFIERE CON LA APLICACIÓN LIBRE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES?

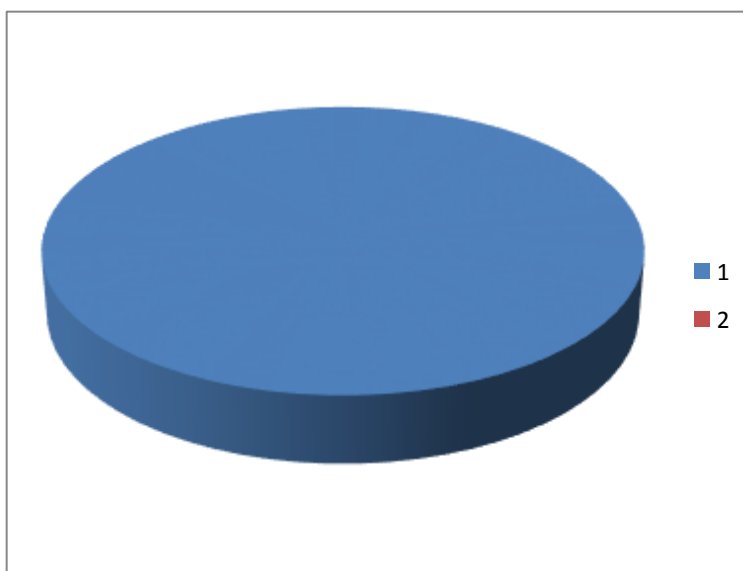
SI	0	
NO	10	



El cien por ciento de los entrevistados considera que no interfiere , concuerdan en su mayoría en que al contrario, con ellas se contribuye a la protección de la propiedad .

¿CUMPLEN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES CON LOS DERECHOS Y GARANTIAS
CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL
GUATEMALTECO?

SI	10
NO	0



**Siendo los Principios Registrales aplicados en los
Procedimientos Registrales, de carácter
Constitucional, estos deben cumplirse, por lo que a
consideracion del cien por ciento de los
entrevistados, su finalidad es esa y
si se cumple.**

A NIVEL INTERNACIONAL, PRINCIPALMENTE EN ESPAÑA, EXISTEN DERECHOS Y GARANTIAS REGISTRALES CON CARÁCTER CONSTITUCIONAL TALES COMO:

DERECHO A UNA CALIFICACION MOTIVADA

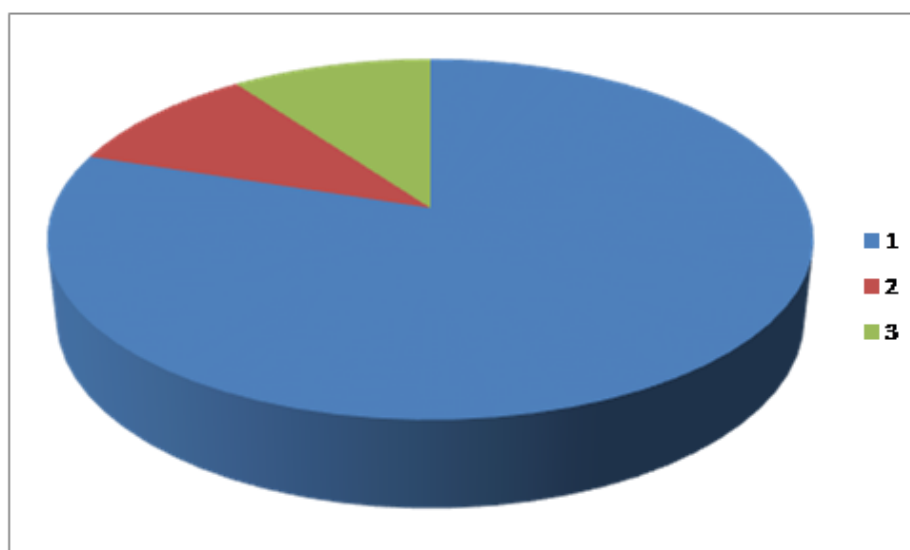
DERECHO A LA CALIFICACIÓN POR ESCRITO

DERECHO A UNA CALIFICACIÓN UNITARIA (CALIFICACION INTEGRAL)

DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

¿CONSIDERA QUE ESTOS DERECHOS Y GARANTIAS SE APLICAN YA O DEBERÍAN SER APLICADOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO?

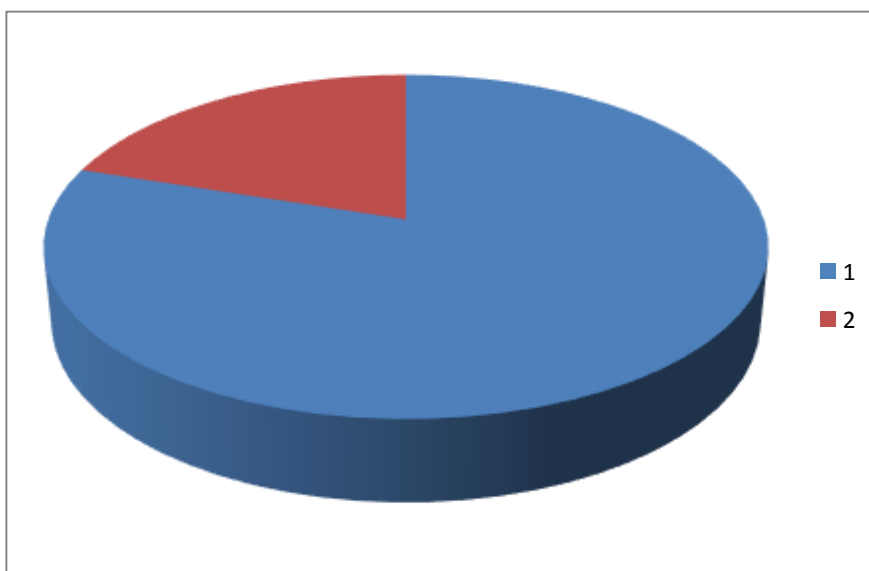
SI	8	
NO	1	
NO SE	1	



El porcentaje evidencia un acuerdo de la mayoría de los entrevistados en la necesidad de aplicar los derechos y garantías planteados, lo que lograría mejorar la comunicación entre usuarios y operadores creando un clima de mayor confianza en los Registros.

¿CONSIDERA USTED QUE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEBE DARSE POR ESCRITO?

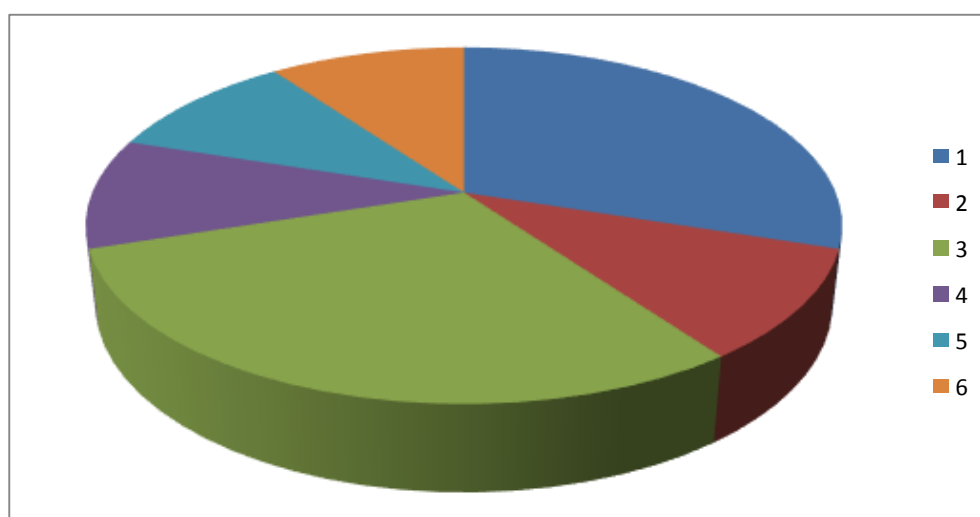
SI	8	
NO	2	



El 80% de los entrevistados concuerdan en la imperante necesidad de que la calificación de los documentos ingresados en los diferentes Registros, sea por escrito, lo que dá mayor certeza a la misma, ahorrando tiempo y recursos tanto por parte del Registro como del usuario.

¿EN BASE A SU EXPERIENCIA, QUE DEBILIDADES SEÑALARÍA USTED DE LOS PRINCIPIOS REGISTRAL, UTILIZADOS ACTUALMENTE EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

INTERPRETACIONES NO UNIFICADAS	3
NO ESTAN ESTABLECIDOS FORMALMENTE	1
LAGUNAS EN LAS LEYES NOTARIOAL Y CIVIL	3
EL CAMBIO CONSTANTE DE PERSONAL (INEXPERIENCIA)	1
SE SACRIFICA CALIFICACION POR RAPIDEZ	1
APLICACIÓN DE NUEVOS PRINCIPIOS Y DERECHOS	1

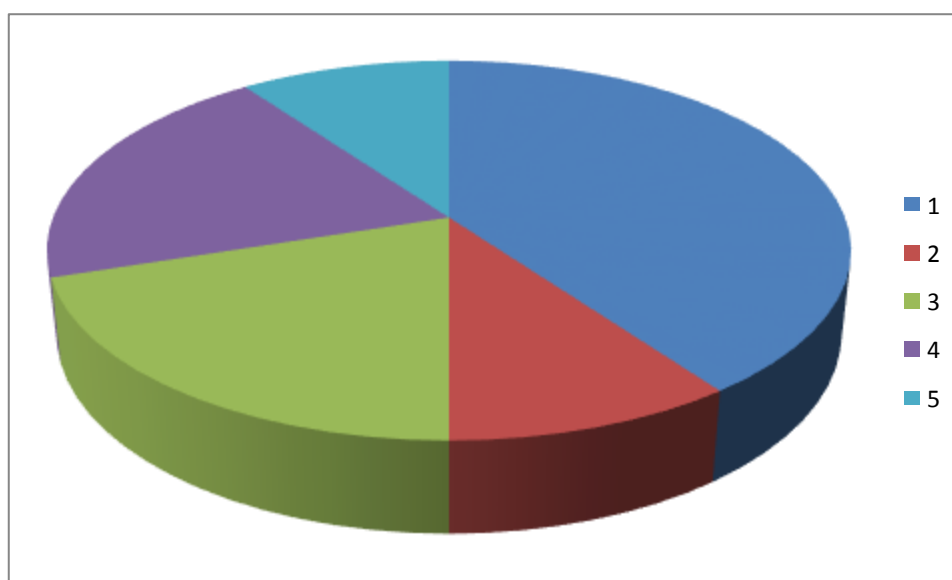


SEGUN LOS CRITERIOS DE LOS ENCUESTADOS, PODRÍAMOS UNIFICAR LAS RESPUESTAS UNO, CUATRO Y CINCO, YA QUE POR UNA MALA ACTITUD DE QUIEN CALIFICA O POR SU INEXPERIENCIA SE PUEDE DAR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRAL, ASI DE LA MISMA MANERA UNIFICARIAMOS LAS RESPUESTAS DOS, TRES Y SEIS, CREANDO UN BALANCE ENTRE LA MALA ACTITUD DE LOS TRABAJADORES Y LA FALTA DE FUNDAMENTO LEGAL O NUEVOS PRINCIPIOS CON MAYOR RESPALDO LEGAL, (CONSTITUCIONALES).

¿QUE POSIBLES PROBLEMAS Y REDUNDANCIA DE PROCESOS PUEDEN SER OCASIONADOS POR LA MALA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRAL UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA?

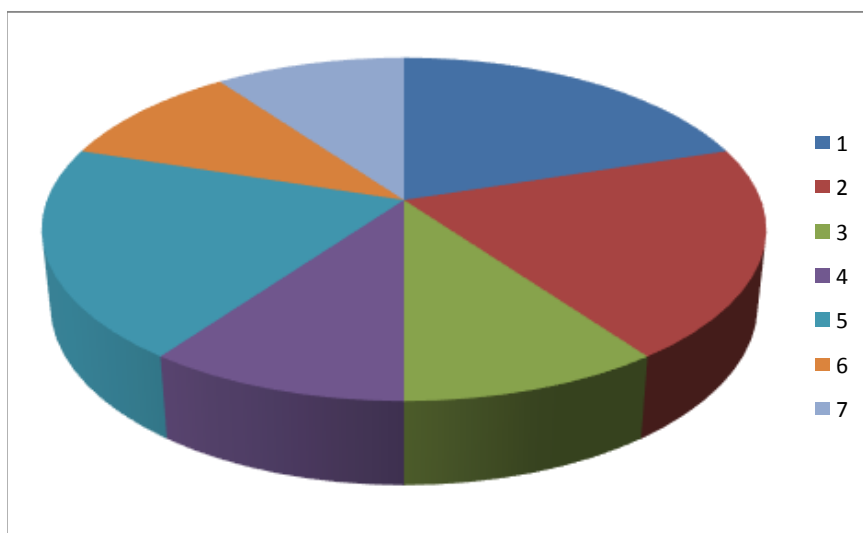
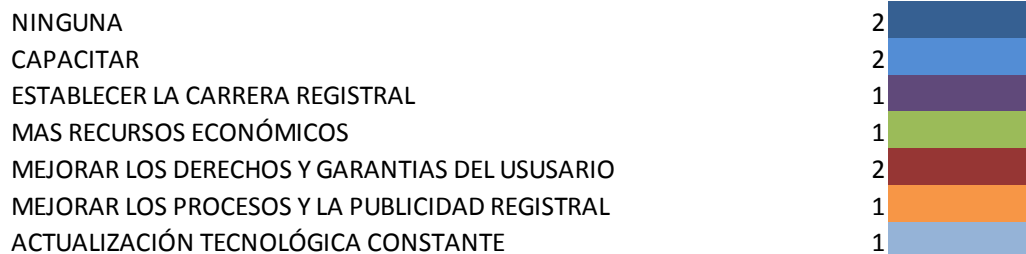
LA CARENIA DE CERTEZA JURÍDICA
LA EXCESIVA CALIFICACIÓN
TENER QUE REPETIR LOS PROCESOS
POSIBLES PROCESOS JUDICIALES
NINGUNO

4
1
2
2
1



LOS ENCUESTADOS REFIEREN DIVERSOS PROBLEMAS QUE SE PUEDAN DAR RESPECTO A LA MALA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRAL ACTUALES, LO IMPORTANTE SIN EMBARGO ES QUE EL NOVENTA PORCIENTO ACEPTA QUE SI PUEDEN SER MAL APLICADOS LOS MISMOS.

¿QUE MEJORAS PROPONDRÍA A LOS PROCESOS REGISTRALES ACTUALES TOMANDO EN CUENTA LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS QUE SE ESTÁN DANDO EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD?



IAS MEJORAS SIEMPRE SON NECESARIAS EN TODA INSTITUCIÓN, POR LO QUE ES LÓGICO QUE EL OCHENTA PORCIENTO DE LOS ENCUESTADOS PROPONGAN AUNQUE CADA UNO DE ELLOS SIGUIENDO SU PUNTO DE VISTA, Y ES IMPORTANTE NOTAR QUE LAS MEJORAS SE ENFOCAN EN SU MAYORIA A INVERSIÓN EN PERSONAL Y GARANTIAS PARA EL USUARIO.