

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

"OCURSO. REMEDIO CONTRA LA ARBITRARIEDAD REGISTRAL"
TESIS DE GRADO

DIANA ISABEL PACAY ALVAREZ
CARNET 11827-05

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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

"OCURSO. REMEDIO CONTRA LA ARBITRARIEDAD REGISTRAL"
TESIS DE GRADO

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

POR
DIANA ISABEL PACAY ALVAREZ

PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR:	P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA:	DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN:	ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA:	P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO:	LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL:	LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO:	DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA:	MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO:	MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA:	LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA:	MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA:	MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

MGTR. AUGUSTO ELEAZAR LOPEZ RODRIGUEZ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DIANA LUCÍA YON VÉLIZ

AUGUSTO ELÉAZAR LÓPEZ RODRÍGUEZ
Colegido. 2975.
3ª.av. "a" 15-47 zona 13 "Lomas de Pamplona"

Guatemala, 22 de mayo de 2015.

Honorable Consejo de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar.
Presente

Respetables miembros del Consejo de Facultad:

Por designación de ese Honorable Consejo, en calidad de asesor del trabajo de tesis presentado por la estudiante DIANA ISABEL PACAY ALVAREZ, quien se identifica con carné número 11827-05, titulado "OCURSO. REMEDIO CONTRA LA ARBITRARIEDAD REGISTRAL", hice las observaciones y recomendaciones convenientes y al efectuar la revisión de la versión final de dicho trabajo, he establecido que cumple con los lineamientos establecidos por la Facultad para ser aprobado.

El trabajo de tesis consiste en un análisis de casos concretos que se tramitaron en los órganos jurisdiccionales de Alta Verapaz, relacionados con la institución del Ocurso en contra del Registro de la Propiedad previsto en el Código Civil como medio de impugnación en contra de actos de inscripción, anotación, suspensión y cancelaciones registrales que afectan el derecho de propiedad privada del ciudadano, garantizado por la Constitución Política de la Republica y que en la mayoría de casos devienen de la arbitrariedad registral.

Por lo anterior estimo que el trabajo de tesis debe seguir su curso para el análisis de fondo y aprobación definitiva.

Sin otro particular, de ustedes.

Atentamente,



Augusto Eleazar López Rodríguez

Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria

Guatemala, 27 de octubre de 2015

Señores
Consejo de Facultad
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

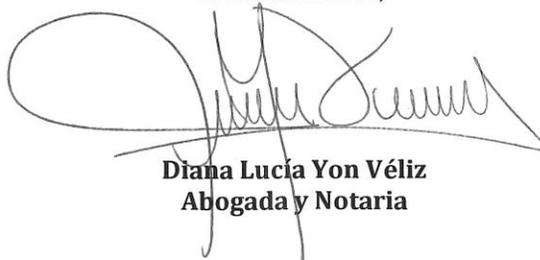
Estimados señores Consejo de Facultad:

En seguimiento a la designación como revisora de fondo y forma que se me hiciera, del trabajo de graduación desarrollado por el estudiante **DIANA ISABEL PACAY ÁLVAREZ**, con número de carné 11827-05, titulado "**OCURSO. REMEDIO CONTRA LA ARBITRARIEDAD REGISTRAL**"; bajo la modalidad de análisis de casos, me permito manifestarle que dicho trabajo fue revisado detenidamente y posterior al cumplimiento por parte del estudiante de los cambios y observaciones sugeridas, considero que este se encuentra ajustado a los requerimientos de todo trabajo de grado.

En virtud de lo anterior, emito **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis relacionado, ya que cumple con los requisitos exigidos por esta casa de estudios, recomendando para el efecto se proceda a la autorización de la orden de impresión correspondiente.

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

Atentamente,



Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante DIANA ISABEL PACAY ALVAREZ, Carnet 11827-05 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07732-2015 de fecha 27 de octubre de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"OCURSO. REMEDIO CONTRA LA ARBITRARIEDAD REGISTRAL"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 16 días del mes de noviembre del año 2015.



MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



DEDICATORIA

A DIOS: Por cada una de las maravillosas bendiciones que me ha dado. Por siempre estar a mi lado y cuidar de mí.

A MI PAPA: Por ser un padre perfecto para mí, por su apoyo y amor incondicional; y por enseñarme que nada es imposible en esta vida y que nunca debemos preocuparnos si tenemos a Dios a nuestro lado. Él siempre proveerá.

A MI ANGEL DE LA GUARDA: Mi Marisita que se fue mucho antes de lo esperado; quien me enseñó a ser feliz y agradecida, y ver siempre el lado bueno a cualquier situación.

A MI ESPOSO: Por siempre estar a mi lado apoyándome; por esos largos días de trabajo en los que sacrifica su tiempo con nosotros, por amarme y hacerme muy feliz.

A MI HIJA: Rebeca, por enseñarme cada día a tener paciencia y a disfrutar más de la vida.

A MIS HERMANOS: Por darme el ejemplo de lo que un Abogado y Notario realmente debe ser.

RESPONSABILIDAD: “La autora será la única responsable del contenido y conclusiones de la presente tesis.”

RESUMEN

El Ocurso constituye una institución garante, creada para resguardar la seguridad registral del derecho de propiedad privada que le asiste a todos los ciudadanos, tramitándose a través de la vía de los incidentes, mismo que se encuentra regulado en la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República.

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, se establece como un medio legal, a través del cual los particulares puedan controlar los actos administrativos del Registrador General de la Propiedad en los cuales ha actuado con exceso de poder, con evidente actitud arbitraria, o sin fundamento legal; resultando en inválida o ilegal, ya sea porque no cumple con los presupuestos necesarios o bien porque afecta los derechos de los interesados.

La resolución final debe limitarse a decidir sobre la juridicidad de la calificación registral hecha por el Registrador, y es impugnabile a través del recurso de apelación.

Teniendo claro que corresponde al Estado garantizar la seguridad jurídica de la propiedad privada de los guatemaltecos y que esto es competencia del Registro General de la Propiedad; resulta lamentable afirmar que dicha institución en varios casos ha suspendido la inscripción de actos y contratos, aun cuando se encuentran contenidos en documentos que llenan los requisitos de ley; resultando la actividad de dicha institución ineficiente; así como ineficiente el medio empleado para poder impugnar la actitud de esa institución; pues al tramitarse éste por la vía de los incidentes y en base al análisis de varios expedientes se estableció que el mismo es tardío, engorroso y oneroso.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	i
CAPÍTULO 1	
DERECHO REGISTRAL.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Naturaleza Jurídica.....	2
1.3. Antecedentes de la publicidad registral en Guatemala.....	3
1.4. Diferentes denominaciones que le han dado al Derecho Registral.....	4
1.5. Contenido del Derecho registral.....	5
1.5.1. Materias.....	5
1.5.2. Sujetos.....	6
1.6. Caracteres.....	7
1.7. Fines del Derecho registral.....	9
1.8. Sistemas registrales.....	10
1.8.1. De los efectos de inscripción.....	10
1.8.2. De la forma de inscripción.....	12
CAPÍTULO 2	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	14
2.1. Concepto.....	14
2.2. Definiciones doctrinarias del Registro General de la Propiedad.....	14
2.3. Definición legal del Registro de la Propiedad.....	15
2.4. Importancia de que exista Registro General de la Propiedad por Regiones.....	16
2.5. Naturaleza Jurídica.....	16
2.6. Fines del Registro de la Propiedad.....	27
2.7. Fundamento legal del Registro de la Propiedad.....	18
2.8. Principios que atañen al Registro de la Propiedad.....	18
2.8.1. Principios materiales.....	19
2.8.2. Principios formales.....	21

2.8.3. Principios mixtos.....	24
2.9. Inscripciones que se pueden realizar en el Registro.....	28
2.10. Inscripciones Especiales.....	30
2.11. Registrador de la Propiedad.....	31
2.12. Regulación legal.....	33

CAPÍTULO 3

OCURSO.....	34
3.1. Definición.....	34
3.2. Naturaleza jurídica.....	35
3.3. Historia.....	36
3.4. Procedencia.....	36
3.5. Extinción de la acción y preclusión para ocurсар.....	38
3.6. Procedimiento.....	38
3.7. Sujetos legitimados para interponer el recurso.....	39
3.8. Medios de Impugnación.....	39

CAPÍTULO 4

INCIDENTE.....	41
4.1. Significado etimológico.....	41
4.2. Historia de su regulación.....	41
4.3. Definición.....	43
4.4. Definición legal.....	44
4.5. Clasificación de los incidentes.....	44
4.5.1. Por el objeto.....	45
4.5.2. Por los efectos.....	45
4.5.3. Por el procedimiento.....	45
4.5.4. Con efectos suspensivos.....	45

4.5.5. Sin efectos suspensivos.....	46
4.6. Finalidad.....	46
4.7. Procedimiento.....	46
4.7.1. Incidentes de derecho.....	47
4.7.2. Incidentes de hecho.....	48
4.8. Resolución.....	48
4.9. Regulación legal.....	49

CAPÍTULO 5

PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	50
---	----

CONCLUSIONES.....	58
-------------------	----

RECOMENDACIONES.....	61
----------------------	----

REFERENCIAS.....	63
------------------	----

ANEXOS.....	67
-------------	----

Análisis de Expedientes.....	67
------------------------------	----

Gráficas.....	92
---------------	----

Entrevista para Notarios.....	96
-------------------------------	----

Ficha para expedientes.....	99
-----------------------------	----

INTRODUCCIÓN

En el procedimiento establecido en el artículo 1164 del Código Civil para el recurso en contra del registrador de la propiedad, el usuario litiga con tres desigualdades: Procesal, económica y psicológica. La desigualdad procesal deviene que el usuario tiene que plantear el recurso ante un juzgado de primera instancia del departamento de Guatemala, lugar donde tiene su sede central el Registro General de la Propiedad, y no ante el Juez del lugar de ubicación del inmueble o de residencia del ocursoante.

La desigualdad económica se deriva del hecho que el usuario tiene que cubrir con sus propios fondos, los honorarios del abogado y el traslado hacia el departamento sede del Registro General de la Propiedad; en tanto que el Registrador de la Propiedad, en forma personal no incurre en ningún gasto de honorarios, puesto que utiliza los servicios de los abogados de la Institución; y por lo mismo puede retardar el procedimiento para la decisión judicial, incluso mediante acciones de amparo. Esta desigualdad se agrava cuando los juzgadores, sin fundamento alguno, no hacen la declaración de condena en costas, aun cuando el artículo 576 del Código Procesal Civil y Mercantil especifica que en los incidentes las costas se impondrán al vencido aunque no se soliciten.

La desigualdad psicológica se da cuando constantemente se producen suspensiones arbitrarias en el Registro General de la Propiedad con la convicción de que el usuario no tiene ningún mecanismo de presión para obtener la inscripción, más que el Recurso; y que puede esperar todo el tiempo hasta recibir la decisión judicial, sin inconveniente alguno; en tanto que el usuario necesita la inscripción del documento, para la certeza jurídica de su derecho y no le conviene alargar el tiempo de su inscripción en el Registro; por lo que en la mayoría de los casos opta por cumplir requisitos carentes de fundamento legal, sin denunciar la arbitrariedad y negligencia registral mediante el recurso.

Por lo anterior, como objetivo general de la presente investigación se buscó establecer si el remedio procesal contenido en el artículo 1164 del Código Civil, es eficaz o no para corregir la arbitrariedad o negligencia registral en la suspensión de los documentos presentados para su inscripción ante el Registro de la Propiedad.

Sobre los objetivos específicos, con el estudio de casos, se analizó el procedimiento del Ocurso en contra del Registro General de la Propiedad, así como el tiempo en el cual son sustanciados y resueltos los mismos; se enumeraran las deficiencias que pudieran traducirse en atrasos para los Notarios en inscripciones ante el Registro General de la Propiedad, comparando la celeridad con que se tramita con los plazos establecidos en la Ley del Organismo Judicial para el trámite de los incidentes, y si esta vía procesal es eficaz para el ejercicio del derecho de ocurzar al Registrador de la Propiedad; en tutela de la certeza y seguridad jurídica registral, del derecho de propiedad.

Dentro de los alcances de la investigación se encuentran los casos concretos analizados corresponden a órganos jurisdiccionales de los departamentos de Alta Verapaz y Guatemala; sustanciados entre el año dos mil tres y dos mil once; y pretende visibilizar, ante el foro guatemalteco, las dificultades que se afrontan en el ejercicio de la institución del ocurso en contra del Registrador de la Propiedad; para fundamentar la necesidad de una reforma procesal que haga positivo y eficaz ese derecho a ocurzar. Estos casos concretos junto con la opinión de notarios con experiencia en el tema, compensan la falta de referencias acerca del ocurso, siendo esta la limitación más importante de la presente investigación, puesto que no hay muchas investigaciones realizadas al respecto y la información encontrada no es extensa.

Se pretende que el aporte de la presente investigación beneficie a la sociedad guatemalteca, para que se conozca la realidad del ocurso y se puedan tener elementos jurídicos y facticos para que los sectores jurídicos del país puedan promover una reforma procesal que haga eficaz el derecho de los usuarios de combatir la arbitrariedad registral.

El trabajo se compone de cuatro capítulos y el capítulo final, de la siguiente forma: En el capítulo 1 se describe lo relacionado al Derecho Registral, determinando que el objetivo esencial de que exista éste derecho es, dar seguridad jurídica al tráfico jurídico patrimonial de las personas, lo cual se logra en base a una efectiva aplicación de los principios que fundamentan al Registro General de la Propiedad, específicamente los principios de inscripción y de publicidad, principio registral por excelencia del Registro.

En la actualidad solamente existen dos sedes del Registro General de la Propiedad, uno en la ciudad Capital, denominado Registro General de la Propiedad de la Zona Central; y otro en la ciudad de Quetzaltenango, denominado Segundo Registro de la Propiedad; los que tienen regulada la competencia de su actividad, en base a ciertos principios, que devienen en bases fundamentales, sobre las cuales deben de realizar su función.

En el capítulo 2, se desarrolla lo relativo al Registro de la Propiedad, que es donde se hace constar la ubicación de los bienes, nombre de los dueños, derechos y cargas fiscales que pesan sobre los mismos; la necesidad de que se establezcan Registros por regiones; la importancia de la finalidad del Registro General de la Propiedad, pues ésta es una institución que se encarga de inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado; analizando su importancia, la cual radica en la certeza que se le da a la titularidad del inmueble, pues hay concatenación entre el primer y último título de dominio. Se revisan los principios que fundamentan su actividad, para que brinde un servicio apegado a derecho.

En el capítulo 3 se despliega todo lo referente al Ocurso que, en el ámbito procesal, constituye un medio de impugnación, regulado por la legislación guatemalteca para proteger a la persona en contra de denegaciones o suspensiones de anotaciones, cancelaciones o inscripciones, que en opinión del usuario carecen de fundamento.

El Ocurso surge de la necesidad del interesado en oponerse a un acto administrativo emitido por el Registrador de la Propiedad, con evidente arbitrariedad y sin fundamento

legal, por la errónea interpretación o la indebida aplicación de la ley; que se hace desde la función calificadora del Registro General de la Propiedad; acto administrativo que afecta los derechos de los interesados. El recurso está dirigido a obtener una nueva decisión, que sea emitida por un órgano jurisdiccional competente; por lo que en el presente trabajo se trató de establecer y comprobar la hipótesis planteada, y si en verdad éste constituye un remedio eficaz contra la arbitrariedad registral, analizando el procedimiento establecido para tramitar el Recurso, y los resultados obtenidos en los distintos casos concretos analizados.

En el capítulo 4, se hace referencia a los Incidentes y el procedimiento regulado en la legislación Nacional, para su tramitación.

En el capítulo final, se revisa y analiza la información obtenida de los casos concretos y las entrevistas individuales que se realizaron a profesionales con experiencia y conocimiento del tema; lo cual permitió establecer los rigurosos formalismos del procedimiento incidental que influyen en el tiempo real utilizado en su trámite, que difiere totalmente de los plazos y términos que idealmente establece la Ley del Organismo Judicial.

CAPÍTULO 1

DERECHO REGISTRAL

Dentro de la división tradicional del derecho, en Derecho Público y Derecho Privado; al Derecho Registral lo ubican diversos autores dentro de la rama de Derecho Privado.

Aunque debe establecerse que el Derecho Registral goza de una doble naturaleza, puesto que tiende a garantizar derechos registrales de los individuos y a la vez regula la actividad de la institución como tal, cuya misión es la de darle certeza y seguridad jurídica a los actos y contratos que llevan a cabo los individuos; por medio de la publicidad.

1.1. Definición

Para Pascual Marín Pérez¹, el derecho registral se define objetiva y subjetivamente. Objetivamente se refiere a “el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades *erga omnes*, mediante la publicidad del registro.” Subjetivamente, el derecho registral es “el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro, y por tal, dotada de similares efectos *erga omnes*.”

“Al Derecho Registral, se le puede concebir, y en consecuencia 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

Luis Carral y de Teresa, citando a Roca Sastre, hace mención que el Derecho Registral “es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de

¹ Marín Pérez, Pascual. *Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral*. España, Editorial Tecnos, 1984, Pág. 325.

² Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Derecho Registral 1*. Guatemala, MR Libros, 2011, Segunda Edición, Pág. 3.

los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil.”³

El objetivo esencial de que exista un Derecho Registral es dar seguridad al tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado.⁴

Se puede definir el Derecho Registral como un área del Derecho Civil, que se integra por un conjunto de normas y procedimientos de carácter jurídico, que regula todas las formas de publicidad de los actos que llevan implícita la constitución, adquisición, transmisión, modificación, o bien extinción de derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles; así como, las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, que lleva a cabo el Registro General de la Propiedad, esto con la finalidad de resguardar los derechos de los propietarios de los bienes; así como actos o contratos que lleven a cabo éstos con terceras personas.

1.2. Naturaleza Jurídica

Según Luis Carral y de Teresa “por varias de sus características es de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad, Organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Sin embargo, el Derecho Registral es sustantivo, en el sentido de que él mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.”⁵

Para Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan, “la naturaleza jurídica del Derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal.”⁶

³ Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, Editorial Porrúa, 2005, décima séptima edición, Pág. 291.

⁴ Quiñonez Rodríguez, Ana Luisa. El profesional del derecho frente a la informática jurídica en Guatemala. Guatemala, 2011, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Pág. 33.

⁵ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, Pág. 298.

⁶ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala, Infoconsult Editores, 2005, Pág. 4.

El carácter sustantivo del Derecho Registral está determinado por el hecho que tiene conjunto de normas que crean, extinguen o modifican derechos en una sociedad organizada. Estos derechos son estáticos, puesto que están contenidos en las normas como supuestos que en un momento dado cobran vida en casos concretos, por lo que los actos de tipo registral se subsumen en dichas normas. Sin embargo, ese derecho sustantivo necesita de ciertas normas que determinan las formas, procedimientos o pasos que deben cumplirse para que aquel derecho latente, previsto en la norma sustantiva, nazca a la vida jurídica en un caso concreto, mediante un acto registral. Esta naturaleza adjetiva o formalista, le reviste un dinamismo que hace posible la creación, extinción o modificación de un derecho.

Por lo tanto, de lo expuesto por los autores anteriormente nombrados, del estudio de los cuerpos normativos relacionados con el Derecho Registral en Guatemala, y la actividad propia de los Registros de la Propiedad, se puede afirmar que tiene una naturaleza mixta, ya que posee características que lo definen como de Derecho Sustantivo y contiene normas que establecen formas y procedimientos, que le hacen participar de una naturaleza adjetiva.

1.3. Antecedentes de la publicidad registral en Guatemala⁷

En Guatemala, la publicidad registral tiene relación con los diferentes Códigos y Leyes que en las distintas épocas han estado vigentes. Como ejemplo está el Código Civil de 1877, que recoge normas relativas al Registro Civil y al Registro de la Propiedad; el mismo fue derogado parcialmente por el Código Civil emitido en 1933 por el Decreto Legislativo 1932. Actualmente la institución del Registro Civil ha sido sustituida por el Registro Nacional de las Personas así como por el Registro de Personas jurídicas, dependencia del Ministerio de Gobernación.

Con las reformas introducidas al Código en 1963, el Registro Civil pasa a depender de las municipalidades, quienes nombran a los Registradores Civiles, y en caso no tengan

⁷ Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Op.cit.*, Pág. 18.

capacidad económica, el cargo será desempeñado por el Secretario Municipal. Es en este código en el que se le otorga fe pública al Registrador, ante quien se declaran los actos del estado civil, suprimiendo así la comparecencia de testigos.

Los antecedentes del Registro de la Propiedad se remontan al año 1768, en el cual fue fundado el Registro Hipotecario, por el Rey de España Don Carlos III. El Registro de la Propiedad como lo conocemos, fue fundado el quince de septiembre de 1877 por el Presidente de la Republica, General Justo Rufino Barrios. Es a partir de esta fecha en que se comienza a inscribir el dominio sobre bienes inmuebles, ya que con anterioridad únicamente se registraban gravámenes.

Desde ese entonces y debido a las necesidades de cada época, se han ido creando y eliminando registros en otros departamentos, llegando hasta los dos que tenemos hoy en día, el Registro General de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

1.4. Diferentes denominaciones que le han dado al Derecho Registral

Existen diversas denominaciones que le han dado al Derecho Registral, pues por ser rama de las Ciencias Jurídicas y Sociales, ha tenido diversidad de calificaciones o designaciones, entre las cuales cabe destacar:

- Derecho Hipotecario,
- Derecho Inmobiliario,
- Derecho Registral,
- Derecho Inmobiliario Registral,
- Derecho del Registro de la Propiedad.⁸

⁸ Carreto García, Jaqueline Johanna. El Derecho Registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario. Guatemala, 2014, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Pág. 9.

Pero de estas denominaciones, se establece que la mejor de ellas es la de Derecho Registral, sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos referentes a la adquisición, transmisión y pérdida de la propiedad, estableciéndose por medio de éste un conjunto de normas jurídicas protectoras de los mismos.

1.5. Contenido del Derecho Registral

Para analizar el contenido del Derecho Registral, es necesario referirse a las materias y a los sujetos, puesto que el mismo es bastante amplio.

1.5.1. Materias

“Por razón de las materias 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.”⁹

- **Acto de inscripción:** “La inscripción consiste en la acción de inscribir personas, bienes, derechos, títulos o actos y hechos jurídicos, en un Registro Público, dejando constancia escrita con el fin de dar a conocer una situación jurídica determinada.”¹⁰
- **Criterios de calificación:** “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 tengan acceso y por tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos.”¹¹ Según las guías de calificación registral, es la función esencial de los registradores, porque presupone la

⁹ Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Op.cit.*, Pág. 7.

¹⁰ *Ibid.*, Pág. 49.

¹¹ Gómez Galligo, Javier Francisco. *La calificación registral*. España, Editorial Civitas, 2008, Epilogo.

verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles.¹²

- **Publicidad Registral:** “Este principio consiste en que toda persona tiene acceso a los documentos, libros y actuaciones del Registro, de tal manera que a ninguna persona puede negársele u ocultársele la información que en el mismo existe.”¹³

1.5.2. Sujetos

“Por razón de los sujetos podemos indicar que los fundamentos en la relación registral, son los registradores y los usuarios de los Registros Públicos. Adicionalmente puede señalarse a los terceros.”¹⁴

- **Registradores:** Los registradores son funcionarios que tienen a su cargo algún registro público. Por antonomasia el que dirige un Registro de la Propiedad.¹⁵ “En nuestro país son designados por la autoridad de gobierno del Estado, sin que se tenga establecido por ley requisitos de carrera registral.”¹⁶
- **Usuarios de los Registros Públicos:** aquí se incluyen a “todas las personas, nacionales o extranjeras, individuales o jurídicas, de derecho público o privado que necesitan acceder al Registro 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 el derecho frente a terceros o bien porque el derecho no nace a la vida jurídica, en tanto y en cuanto no se logre su inscripción.”¹⁷

¹² Registro General de la Propiedad de Guatemala, Registro de la Propiedad, Guía de calificación registral, Guatemala, 2007, <https://www.rgp.org.gt/docs/guias/guiascolor.pdf>, 20 de octubre del 2015.

¹³ Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Op.cit.*, Pág. 44.

¹⁴ *Ibid.*, Pág. 7.

¹⁵ Registrador. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Argentina, Editorial Heliasta S.R.L., 1999. Pág. 654

¹⁶ Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Op.cit.*, Pág. 8.

¹⁷ *Loc.cit.*

- **Los terceros:** son “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 tercer adquirente de buena fe para temas relacionados con el Registro de la Propiedad.”¹⁸

1.6. Caracteres

Para Walter Recalde Morales¹⁹, todos los autores en materia de derecho registral, coinciden en que este tiene cuatro rasgos característicos:

- **Es un Derecho Autónomo**²⁰: consolidándose en todos sus frentes más importantes: doctrinario, académico y normativo. En la autonomía doctrinaria se advierte el desarrollo de sus propios principios, llamados principios registrales, y que justifican un estudio y tratamiento autónomo. Con respecto a la autonomía académica, es de pleno conocimiento que el Derecho Registral es una materia que se viene desarrollando curricularmente en forma autónoma en muchas universidades. En Guatemala por el momento se estudia junto con la materia de Derecho Civil, pero los estudiantes en la Universidad de San Carlos de Guatemala reciben el curso de Derecho Registral como una pre-especialización. Finalmente, la autonomía normativa deviene que nuestro Código Civil contiene un libro específicamente para el Registro de la Propiedad, siendo este el libro IV, además que está compuesto de normas jurídicas que se encuentran en leyes y reglamentos especiales.
- **Es un derecho heterogéneo:** “Contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza adjetiva”²¹, por lo que dentro del mismo “coexisten normas de

¹⁸ *Loc.cit.*

¹⁹ Recalde Morales, Walter. *Derecho Registral y Notarial*. Perú, Fondo Editorial de la UIGV, 2014. Pág.46.

²⁰ *Ibid.*, Pág.47.

²¹ Pérez Lasala, José Luis. *Derecho inmobiliario registral*. Argentina. Ediciones Depalma. 1965, Pág. 8.

derecho público con normas de derecho privado.”²² Si bien es cierto que la organización de su Registro, funcionamiento y los efectos de las inscripciones realizadas están regulados por normas de orden público, los derechos de estas inscripciones corresponden al mundo del orden privado.

- **Es un derecho limitativo:** No todos los actos pueden acceder al Registro, sino únicamente los enumerados por la ley, específicamente los contenidos en los artículos 1124, 1125 y 1126 del Código Civil, por lo que están regulados por la regla del *numerus clausus*.
- **Es un derecho formalista:** Es formalista por excelencia, ya que “los registros jurídicos cuyos efectos son la publicidad y la oponibilidad de las inscripciones, son registros muy rigurosos en cuanto a los requisitos y a las formalidad que deben cumplir los títulos que pretendan tener acogida registral.”²³ En nuestro ordenamiento jurídico, se exige que los actos o contratos objeto de inscripción deben llenar los requisitos o las formalidades legalmente establecidas; caso contrario se suspenderá o denegará la inscripción, tal y como lo establece el artículo 1128 del Código Civil. Ese cumplimiento de formalidades y requisitos esenciales, lo verificará el Registrador de la Propiedad mediante su función calificadora; y en el supuesto de la suspensión o denegatoria de la inscripción, la misma norma establece el procedimiento a seguir, el cual garantiza al usuario, una vez seguido el debido proceso previsto en el artículo 1164 del Código Civil, hacer efectivo su derecho sustancial registral. Por lo antes indicado es que el Derecho Registral está informado por el principio del formalismo, cuyo cumplimiento puede tomarse como el debido proceso que se aplica en el derecho procesal. Sin embargo, los problemas surgen cuando el Registrador de la Propiedad hace prevalecer el culto al formalismo que, con los variados criterios de los operadores y Registradores Auxiliares, imponen rigorismos innecesarios, dejando de cumplir con la finalidad del Derecho Registral como es

²² Recalde Morales, Walter, *Op.cit.*, Pág.47.

²³ *Ibid.*, pág.48.

garantizar, mediante la inscripción de los actos, contratos o documentos, la certeza y seguridad jurídica del tracto sucesivo del derecho de propiedad.

1.7. Fines del Derecho Registral

“La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles”.²⁴ Sus efectos dependerán del sistema registral que se adopte por legislación pero tal y como lo menciona Luis Carral y de Teresa, “todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos”.²⁵

Ana Elizabeth Chiriboga Toapanta está de acuerdo en que el fin esencial es “conseguir la seguridad del tráfico jurídico [...] mediante normas encaminadas a la publicación de la situación jurídica de los bienes,” y considera que como fines secundarios se puede mencionar el “de fomentar el crédito territorial, promover la circulación de la riqueza, evitar la ocultación de gravámenes y la doble venta.”²⁶

De lo anterior se concluye que el fin primordial del Derecho Registral es proporcionar certeza y seguridad jurídica en la constitución de gravámenes sobre los bienes inmuebles para poder garantizar el tráfico de los mismos, lo cual se logra a través del efectivo cumplimiento del principio de publicidad, mismo que lleva implícito que toda inscripción llevada a cabo en el Registro de la Propiedad surte efectos, incluso contra terceros desde el momento de su inscripción.

²⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, pág. 299.

²⁵ *Loc.cit.*

1.8. Sistemas Registrales

Los sistemas registrales “son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los Registro de la Propiedad, estos varían de un país a otro.”²⁷ Según la doctrina, los sistemas registrales pueden dividirse en dos:

1.8.1. De los efectos de inscripción:

- **Sustantivo:** También conocido como el sistema australiano o torrens. En Australia se habla de dos clases de títulos, el directo que venía inmediatamente de la corona, lo cual lo hacía inatacable y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad.²⁸ La inmatriculación era voluntaria y luego todas las negociaciones son de inscripción obligatoria, quedando sometida al sistema registral. Aun cuando este sistema es parecido al sistema utilizado en Guatemala, puesto que cuando ha sido inmatriculado un inmueble debe ser sometido al sistema registral, en nuestro sistema no se le da intervención de los ingenieros topógrafos se da únicamente en la autorización de los planos requeridos para el efecto de la inscripción.
- **Constitutivo:** Este sistema, también conocido como alemán, está contenido en el Código Civil de Alemania vigente desde mil novecientos y en la ordenanza inmobiliaria vigente desde el año mil novecientos treinta y seis. “Este sistema restaura lo fundamental del sistema romano clásico justiniano, influida por la corriente pandectista.”²⁹ En este sistema el derecho nace con el contrato o acto

²⁶ Repositorio Digital de la Universidad Técnica del Norte, Chiriboga Toapanta, Ana Elizabeth, Tecnologías de la información aplicadas al derecho inmobiliario registral jurídico, Ecuador, 2011, <http://repositorio.utn.edu.ec/handle/123456789/525>, 17 de septiembre de 2015.

²⁷ García Cifuentes, Maira Oralia. Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad. Guatemala, 2009, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 4.

²⁸ Ibid., Pág. 5

²⁹ Pérez Lasala, José Luis. *Op.cit.*, Pág. 37

jurídico y es necesaria la inscripción en el Registro público para su perfección, la cual es obligatoria. Su característica más importante es que conserva la idea de que el contrato y la inscripción existen en el registro. Es importante señalar que el sistema guatemalteco puede enmarcarse dentro de este sistema constitutivo puesto que si un contrato no se encuentra registrado, no puede oponerse frente a terceros, además que la inscripción es esencial para la validez y eficacia de los contratos que son inscribibles.

- **De homologación:** También conocido como sistema suizo, las partes comparecen ante una autoridad y de forma solemne hacen que el negocio sea examinado y posteriormente confirmado.³⁰ Este sistema, al igual que el sistema alemán, también lleva el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. Sin embargo, aun con las similitudes que presenta con el sistema constitutivo, no tiene semejanza al que se utiliza en Guatemala puesto que cuando se realiza el registro correspondiente no es necesario que las partes estén presentes para que firmen en los libros del registro, siendo únicamente necesario que se presenten los documentos que llenan los requisitos legales para su inscripción.
- **Español:** En este sistema la propiedad es adquirida a través de contratos mediante la tradición. “En este sistema se presume la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquirente.”³¹ Su parecido con el sistema guatemalteco se debe a que en Guatemala se tiene por exacto todo lo que aparece en el Registro de la Propiedad, contándose con medios legales para hacer valer los derechos que en el mismo registro se inscriben.
- **Declarativo:** También conocido como sistema francés. En este sistema, los contratos surten efectos entre las partes aunque los títulos no estén inscritos en el Registro. “Este sistema tiene sus raíces en el derecho romano clásico debido a

³⁰ García Cifuentes, Maira Oralia. *Op.cit.*, Pág. 8

³¹ Pérez Lasala, José Luis. *Op.cit.*, Pág. 37

que en un inicio era necesaria la *traditio* (entrega efectiva de la cosa), sin embargo, esta fue sustituida por formas ficticias como la *traditio* simbólica, la *longa manu*, la *brevi manu* y el *constitutum possessionis*, con eso se eliminó la entrega efectiva de la cosa.”³² Una de las características similares con el sistema utilizado en Guatemala es la solicitud de duplicados, ya que todo documento que se presente al Registro de la Propiedad de ser en duplicado, devolviéndose al usuario el documento original al haber sido realizada la inscripción.

1.8.2. De la forma de inscripción:

- **Personal:** “Este sistema establece que por cada persona existe un registro único en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Este sistema es utilizado en Estados Unidos de Norteamérica.”³³
- **Folios:** “En este sistema, el folio es una carpeta con una caratula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Este sistema permite dar información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmueble y real de muebles.”³⁴
- **Libros o siga la flecha:** “Este sistema establece la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Los libros están seccionados, en los primeros se inscribe la propiedad y en los segundos los gravámenes. Dentro de este sistema se encuentran los de transcripción (copia textual del documento), inscripción (se extrae la parte fundamental del acto) e incorporación (se encuadernan las copias certificadas de los títulos).”³⁵

³² Pérez Lasala, José Luis. *Op.cit.*, Pág. 32

³³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho registral*. México, Editorial Porrúa, 1983, Pág. 72

³⁴ *Loc.cit.*

³⁵ *Ibid.* Pág. 73

- **Electrónico:** “Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y opera como un programa informático con una base de datos central interconectada. Las bases de datos deben contar con un respaldo electrónico. Mediante este programa se realizara la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.”³⁶

Es importante mencionar que a pesar de todos los sistemas registrales que existen no debe de existir competencia entre los mismos, en cuanto a cual es mejor que el otro. Cada uno tiene sus ventajas y desventajas y lo importante es que el sistema registral que se elija sea eficaz en el sistema jurídico utilizado.

³⁶ García Cifuentes, Maira Oralia. *Op.cit.*, Pág. 13

CAPÍTULO 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2.1. Concepto

El Registro de la Propiedad es la institución pública, designada por el Estado para encargarse del registro y control de los títulos que acreditan el derecho de propiedad sobre los bienes muebles e inmuebles identificables y así mantener actualizado el tracto sucesivo.

A continuación se profundizará sobre su definición doctrinaria.

2.2. Definiciones doctrinarias del Registro de la Propiedad

Manuel Osorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales lo define como: “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario, embargos, promesas de venta. Se inscriben así mismo en el Registro los derechos que pesen sobre el inmueble.”³⁷

Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, lo definen como “Una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización, la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva.”³⁸

Axel Barrios Carrillo, lo define como: “La institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes,

³⁷ Registro de la propiedad. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Op.cit.*, Pág. 655.

³⁸ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op.cit.*, Pág. 62.

donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos, confiado a un funcionario público denominado Registrador de la Propiedad.”³⁹

El Registro General de la Propiedad en Guatemala, es un órgano administrativo, de carácter público cuya finalidad se enmarca en garantizar la certeza y seguridad de los derechos de propiedad y demás derechos reales, adquiridos sobre bienes inmuebles y muebles que sean identificables; así como dar seguridad en cuanto a la libre disposición de esos bienes, por parte de sus titulares; haciendo con esto efectivo, en forma general, el tráfico jurídico de bienes, aspecto primordial en el desarrollo económico de un país.

2.3. Definición legal del Registro de la Propiedad

Tal y como lo establece el artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley Número 106, reformado por el artículo 77 del Decreto-Ley Número 218 y el artículo 77 del Decreto 51-2007 del Congreso de la República, 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, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

El Registro General de la Propiedad, debe 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.⁴⁰ Actualmente existen dos Registros, el Registro General de la Propiedad, ubicado en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en la ciudad de Quetzaltenango.

³⁹ Barrios Carrillo, Axel. Aspectos Fundamentales de los Registros en Guatemala. Guatemala, 1981, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala, Pág. 48.

⁴⁰ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala y su interpretación por la Corte de Constitucionalidad. Guatemala, 2005, Pág. 181.

En Guatemala, de conformidad con las normas que regulan el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, se puede establecer que la razón de su existencia, es la obligación que tiene el Estado de garantizar el derecho a la propiedad privada, mismo que se encuentra plasmado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y a su vez sustentado en el artículo 1125 del Código Civil, Decreto Ley Número 106, en el que se encuentra regulado todo aquello sujeto a inscripción, pues éste lo que pretende es establecer la garantía de ese derecho de propiedad privada frente a terceros, dándole certeza y seguridad jurídica a la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad.

2.4. La importancia de que existan Registros de la Propiedad por regiones

Según lo establecido en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado administrativamente en cada departamento o región, para establecer su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

No obstante dicho mandato, a la fecha sólo existen dos: el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, que cuenta con oficinas receptoras en los departamentos de Alta Verapaz, Zacapa, Jalapa y Petén; y el Segundo Registro de la Propiedad, que cuenta con oficinas receptoras en las ciudades de Coatepeque y Mazatenango.

Estableciendo registros en cada departamento se cumpliría de manera eficaz la finalidad del Derecho Registral, puesto que se proporcionaría al usuario la garantía de gozar de agilidad y comodidad al ejercer su derecho de propiedad, obteniendo la certeza y seguridad jurídica en todo lo relacionado al tráfico de bienes inmuebles.

2.5. Naturaleza Jurídica

Según Sebastián Vásquez Castro existe unanimidad de criterios en cuanto a que el Registro General de la Propiedad “es una entidad con personalidad jurídica propia, no

obstante que muchos autores consideran que no es una entidad de derecho público sino de derecho privado.”⁴¹

Después del análisis respectivo y de la investigación realizada, se considera que el Registro General de la Propiedad es parte del derecho público, creada y reconocida por la ley, y un ejemplo de esto es que no se puede renunciar a las normas que lo regulan, ni pueden ser modificadas por los particulares.

Además de lo anterior, es una entidad descentralizada porque el poder de decisión se transmite pero se mantiene un fuerte control sobre la institución, en este caso por encontrarse regido internamente por el Reglamento emitido mediante Acuerdo Gubernativo número 30-2005, del Presidente de la República; y es una entidad desconcentrada puesto que el poder de decisión es trasladado limitadamente a otros órganos inferiores, manteniéndose un fuerte control sobre los mismos.

Por lo tanto, puede concluirse que el Registro de la Propiedad es una “verdadera institución desconcentrada y descentralizada del derecho público con personalidad jurídica propia.”⁴²

2.6. Fines del Registro de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad busca proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, a través de la publicidad y la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándoles una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.⁴³

⁴¹ Vásquez Castro, Sebastián. Análisis de la protección al principio de prioridad en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad. Guatemala, 2007, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 8.

⁴² *Loc. Cit.*

⁴³ Universidad Estatal Península de Santa Elena, Baquerizo Carvajal, Lelio Arturo, Propuesta de implementación del Registro de Propiedad Municipal, Ecuador, 2011, [http://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/539/1/TESIS%20FINAL%20\(2\).pdf](http://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/539/1/TESIS%20FINAL%20(2).pdf), 18 de septiembre de 2015.

Esta institución está destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de posible contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino además las circunstancias personales del propietario, como por ejemplo: embargos, promesas de venta, hipotecas, entre otros. La importancia de la existencia del Registro General de la Propiedad, radica en que éste confiere certeza de la titularidad del inmueble, pues hay concatenación entre el primer y último título posesor.

2.7. Fundamento legal del Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad encuentra su asidero legal, en la Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 230; y su funcionamiento se encuentra detallado en el conjunto de normas contenidas en el Libro Cuarto, del Código Civil, Decreto Ley Número 106, de los artículos 1124 al 1250 respectivamente.

Además de éstas normas, el Registro General de la Propiedad se rige por su Reglamento, contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 30-2005, del Presidente de la República de Guatemala, en el cual se encuentran disposiciones especiales, relativas a la actividad registral y al funcionamiento de dicho registro.

2.8. Principios propios que atañen al Registro General de la Propiedad

Se debe establecer que los principios, son aquellos que sirven de guía o base para la interpretación de las reglas particulares del ordenamiento registral y, “se diferencian de los principios generales del derecho porque no son fundamentos filosóficos a lo que se recurre para resolver un procedimiento registral por deficiencia de la norma o por vacío de la misma; sino que son rasgos o características que un ordenamiento jurídico acoge para determinar el sistema registral que está adoptando.”⁴⁴

⁴⁴ Recalde Morales, Walter. *Op.cit.*, Pág.54.

Los principios registrales, según Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan, “son conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.”⁴⁵

La razón de que existan dichos principios, es para dar seguridad al sistema de operación de todos aquellos actos y negocios que se llevan a cabo en dicha institución, con lo que se garantiza la aplicabilidad de un buen procedimiento de las transacciones llevadas a cabo sobre bienes muebles e inmuebles.

Estos se clasifican en:

2.8.1 Principios materiales:

a. Principio de inscripción: Describe la actividad real del Registro de la Propiedad; pues por inscripción se debe entender todo asiento que se hace en el mismo, éste constituye la parte práctica del Registro, ya que el propietario de un bien susceptible de ser inscrito, si desea que dicho bien quede asegurado por medio de su respectiva inscripción, no debe dejar por un lado la inscripción registral, la cual tiene por objeto la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona, tanto dentro del registro como fuera de él. Dentro, por el asiento del derecho a su favor; y fuera, por las certificaciones que requiera cualquier persona interesada y que éste le brinde, las cuales acreditarán la titularidad del bien a favor de determinada persona y a su vez tendrán fuerza probatoria, por la fe pública registral, de que está dotado el registrador.

Claro está que para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe forzosamente constar en folio real o en el libro correspondiente, pues solo de ésta manera el acto inscrito podrá hacerse valer frente a terceros, de allí que todo lo que conste inscrito en el Registro General de la Propiedad tiene efectos declarativos, pues

⁴⁵ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Op.cit.*, Pág. 20.

cuando una inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos contra terceros se le denomina inscripción declarativa.

Toda inscripción lleva implícita un asiento que se realiza en los libros registrales, debidamente autorizados, haciéndose hincapié en el asiento principal o bien conocida como primera inscripción, la cual otorga un derecho real a su titular, lo que lo faculta para poder disponer de éste, dándole protección y preferencia.

Se puede concluir que, si bien es cierto, la inscripción no es obligatoria, si es necesaria e indispensable llevarla a cabo, para que el titular cuente con resguardar su derecho de propiedad ante la sociedad; además, éste principio en esencia constituye un procedimiento, que a su vez comprende una serie de actos que se encuentran vinculados entre sí, pues se inicia con la presentación del documento para fines de su respectiva inscripción, el examen por parte del Registrador, y en su caso, la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al Sistema del Registro, lo que hace inminente su inscripción y por consiguiente la repercusión de los efectos correspondientes, los cuales han de ser declarativos no constitutivos, ya que la inscripción tiene como efecto la consecuente publicación de un cambio sucedido, independientemente del registro.

Éste tiene su fundamento en el artículo 1130 del Código Civil Decreto Ley Número 106.

b. Principio de especialidad: También conocido como de especificación o de determinación, bajo éste principio se obliga a determinar o concretar perfectamente el o los bienes objetos de la inscripción, sus titulares; así como, el alcance y contenido de los derechos. Éste manifiesta la preferencia que se le otorga a la primera inscripción, pues la misma constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa.

“Este principio consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir: naturaleza del acto, naturaleza del derecho, el valor de la operación,

acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento, entre otros.”⁴⁶

Tiene su fundamento en el artículo 1131 del Código Civil Decreto Ley Número 106.

2.8.2 Principios formales:

a. Principio de rogación: La función del registrador es rogada, ya que aunque él tenga conocimiento de la existencia jurídica de un acto inscribible, si el interesado no ha acudido al registro, este no puede proceder de oficio.⁴⁷

Bajo este principio se establece que el Registro, no actuará sin que alguien se lo pida voluntariamente, hay una necesidad manifiesta por parte interesada.

Éste establece que una inscripción sólo se llevará a cabo a petición de parte interesada, entendiéndose ésta como que surja por parte del propio interesado, del titular del derecho que conste en el Registro, o bien por resolución judicial, pues el Registro no actuará de oficio, sin que exista una solicitud previa.

Como excepción a éste principio, se encuentran aquellas inscripciones o anotaciones que de oficio debe de realizar el Registrador de la Propiedad por mandato legal, citando como ejemplo: En casos de Patrimonio Familiar constituido en testamento; o bien en casos de remate de bienes.

b. Principio de legalidad: Bajo este principio se presume que todos los actos llevados a cabo por las personas en base a los diferentes documentos son válidos, razón por la cual previo a su respectiva inscripción en el registro son calificados y si se ajustan a las leyes son inscritos, esto con la finalidad de resguardar el efectivo cumplimiento de las

⁴⁶ Ríos Helling, Jorge. *La práctica del Derecho Notarial*. México, Editorial McGraw Hill, 1995, Pág. 274.

⁴⁷ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán, *Op.cit.*, Pág. 28.

leyes y darle certeza jurídica a los mismos; pues para presentar un documento hay que cumplir con los requisitos exigidos por las normas de ley que se apliquen al acto o contrato cuya inscripción se pretenda.

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.⁴⁸ Es decir, que para su inscripción debe de satisfacer todos los requisitos legales, que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico.

Éste principio, establece que únicamente lo inscrito en el Registro, producirá o surtirá efectos jurídicos; además, informa que una de las responsabilidades de la función registral, es precisamente la calificación que se debe de realizar a los documentos que se presentan al mismo, así como el contenido de los mismos.

A éste principio también se le conoce como de Calificación, pues éste fundamenta la función calificadora que tiene el Registro.

En el presente trabajo, explícitamente en el artículo 1128 del Código Civil, Decreto Ley Número 106; impone al Registrador de la Propiedad, la obligación de verificar si se llenan todos los requisitos, caso contrario deberá de suspenderse la inscripción; haciéndolo constar en un libro especial y poner la razón y fundamento de la suspensión o denegatoria en el propio documento rechazado.

El principio de legalidad “impone que los títulos que pretendan ser registrados deben ser examinados, verificados o calificados antes de ser inscritos, con el objeto de que sólo tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos.”⁴⁹

La función calificadora del Registro, debe hacerse conforme las normas vigentes, y la interpretación de dichas normas se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en la Ley

⁴⁸ Morales Morales, Silvia Aracely. La seguridad jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala. Guatemala, 2009, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 21.

del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República, en cumplimiento de ésta función el Registro debe de observar incluso jurisprudencia y doctrina legal, para no persistir en calificaciones arbitrarias y antojadizas.

La función calificadora es la que subyace en la arbitrariedad registral que puede ser remediada por la institución procesal del Ocurso, llamado también ocurso de queja.

Por lo que de todos es sabido que el ingreso de títulos inválidos o imperfectos al Registro es imposible, toda vez que previo a la inscripción respectiva los mismos son examinados por el Registrador, a través de la bien conocida Calificación Registral.

Éste principio se fundamenta en los artículos 1128 y 1129 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 y, junto con la actividad calificadora, son indispensables para fundamentar los efectos de la fe pública registral.⁵⁰

c. Principio de tracto sucesivo: Éste principio obedece a que dentro del Registro se debe de observar un orden de sucesión; es decir, que sólo una vez culminada una fase de inscripción registral se podrá llevar a cabo la siguiente.

Bajo este principio lo que se exige es que haya continuidad entre los subsiguientes titulares del dominio o derecho real inscrito, para que exista concatenación en la transmisión o constitución de dichos derechos reales, para poder comprobar la verdadera situación jurídica del inmueble y por consiguiente se aumenta la confianza en el sistema registral.

Los asientos del Registro se deben enlazar unos con otros en forma ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de la inscripción, han sido constituidos,

⁴⁹ Montes, Ángel Cristóbal. *Introducción al derecho inmobiliario registral*. España, Editorial Librería General, 1986, Pág. 108.

⁵⁰ Barrios Carrillo, Axel. *Op.cit.*, Pág. 20.

transferidos o cancelados por la persona que en el registro aparece con derecho a ello.⁵¹

También es conocido como de Tracto Continuo. Se ha logrado establecer que es un principio derivado del principio de consentimiento, pues el titular queda protegido de cualquier cambio que se dé, sin el consentimiento del mismo.

Es un principio de ordenación o de sucesión, el cual logra que haya una coincidencia del mundo real con el mundo registral, pues éste hace que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que en el Registro conste la historia completa de la finca.

2.8.3 Principios mixtos:

a. Principio de consentimiento: Para que el registro sea posible, previamente deberá existir el consentimiento o asentamiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca.⁵²

Debe de haber consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe haber acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente, hay que tener claro que solo puede consentir el que puede disponer, por lo que únicamente podrá consentir el titular.

Bajo este principio se reconoce un titular registral y para cualquier subsiguiente cambio dentro de los asientos registrados se requerirá el consentimiento de dicho titular registral, quedando a salvo orden de juez competente.

b. Principio de publicidad: En el artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley Número 106, se establece que son públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad.

⁵¹ Palacios Echeverría, Iván Francisco. *Manual de Derecho Registral*. Costa Rica, Investigaciones jurídicas, S.A., 1994, segunda edición, Pág. 27.

⁵² Dosamantes Terán, Jesús Alfredo. *Los Principios Registrales y el Registro Nacional Agrario*. México, Colegio de Notarios del Estado de Sonora, 2003, Pág. 53.

Además de ser este principio el que ocupa un lugar importantísimo dentro del Derecho Registral, ya que éste da a conocer la situación jurídica de los bienes susceptibles de ser registrados y puede hacerse efectivo sin ningún tipo de restricción o limitación.

“Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancia relativa a los mismos.”⁵³

Doctrinariamente se habla de tres clases de publicidad:⁵⁴

- Publicidad material: Se refiere a la exhibición que se hace de los diferentes asientos registrales, a la persona que así lo solicite.
- Publicidad formal: Es la que se da cuando se extienden certificaciones, informes o copias autenticadas.
- Publicidad frente a terceros: Pues también a él va dirigida, para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos, así como los contratos que se lleven a cabo sobre muebles, inmuebles, o derechos reales que consten en el registro.

Éste principio se refiere a que el acto del registro es público y se garantiza el acceso al mismo por cualquier persona que tenga interés, principio consagrado constitucionalmente, por lo que se considera elemental.

Además, regula que cualquier persona puede obtener del Registro General de la Propiedad, las certificaciones, consultas electrónicas o constancias de las inscripciones que consten en sus libros.

c. Principio de Prioridad: Nery Muñoz citando a Claudia Lavinia Figueroa Perdomo manifiesta que este principio “es aquel por virtud del cual el acto registrable que primero

⁵³ Carral y de Teresa, Luis. *Op.cit.*, Pág. 319.

⁵⁴ Morales Morales, Silvia Aracely. *Op.cit.*, Pág. 16.

ingresa al registro se antepone o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al registro aunque fuese de fecha anterior.”⁵⁵

Éste se da por la posible existencia de dos o más títulos contradictorios, ésta puede ser:

- Por la existencia de dos derechos cuya coexistencia sea imposible, como ejemplo: dos ventas de un mismo bien.
- Que se trate de dos derechos que puedan coexistir, pero en puestos diferentes, ejemplo: dos hipotecas sobre un mismo bien. Y en estos casos lo que predominará es: que el primero en registro será el primero en derecho.

A éste también se le conoce como Principio de Prelación, éste es uno de los principios más importantes dentro del Derecho Registral, ya que realza el aforismo que el primero en registro es el primero en derecho.

Para éste principio la fecha y aún la hora de presentación de un documento en el Registro, va a determinar la prevalencia del derecho.

En materia registral éste principio, no se refiere a la prioridad en cuanto al título sino a la del Registro, bajo este principio de prioridad confiere que todo documento que sea presentado al Registro deberá inscribirse con prelación a cualquier otro título presentado posteriormente, lo que hace alusión a que los documentos se tramitarán por el orden de presentación de los mismos.

Éste tiene su fundamentación en el artículo 1141 del Código Civil, Decreto Ley Número 106.

d. Principio de Fe Pública: Luis Carral y de Teresa lo llama el principio de la inmunidad registral.⁵⁶ Fe es la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las

⁵⁵ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Op.cit.*, Pág. 34.

dice o por la fama pública. Etimológicamente, deriva del latín *fides*, que significa yo persuado. Pública quiere decir notoria, patente, que manifiesta, que la ven o saben todos. Fe pública vendrá a ser, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifiesta.”⁵⁷

El titular de un derecho, se deberá tener como tal, con la existencia del asiento a su favor, ya que éste principio otorga garantía a un tercero adquirente de buena fe al momento de adquirir un bien que se encuentra inscrito en el registro.

En Guatemala, se tienen varias formas de poder obtener la fe pública, entre ellas se encuentran la fe pública del Notario, la fe pública Administrativa, la fe pública Judicial y la fe pública Registral; esto se refiere más que nada a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos realizan o en los que intervienen.⁵⁸

Por lo que bajo este principio se establece que la fe pública que ostenta el titular del Registro, hace que se deban tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos que sean expedidos por el mismo, pues él tiene fe pública administrativa, salvo prueba en contrario de falsedad o nulidad.

Con éste principio lo que se busca es establecer la necesidad de dotar de seguridad a los bienes, para proteger de impugnaciones las consecuentes adquisiciones que lleven a cabo terceros confiados en los datos que refleja el Registro. Por lo que se dice que ésta es una presunción *iuris tantum* que prevalece hasta que se llegue a demostrar la ineficacia del asiento.

⁵⁶ Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Carral y de Teresa, Luis. Dos conferencias sobre los principios registrales. México. 1955, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/14/cnt/cnt3.pdf>, 18 de septiembre de 2015.

⁵⁷ Barrios Carrillo, Axel. *Op.cit.*, Pág. 31.

⁵⁸ Carreto García, Jaqueline Johanna. *Op.cit.* Pág. 40.

e. Principio de legitimación: Otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.⁵⁹

Bajo este principio, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, toda vez que, al titular reflejado en el mismo se le considera legítimo para poder actuar en el comercio inmobiliario.

Se concluye, que el principio de legitimación es una justificación que combinado con el principio de la fe pública, permite al titular registral tenerse como verdadero dueño del derecho que se encuentra inscrito a su favor, con lo que el negocio jurídico que se lleve a cabo entre el titular registral produce sus efectos a favor del tercero adquirente de buena fe. Este principio otorga entonces certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de los bienes, así como su transmisión, pues lo legítimo es lo que está de conformidad con las leyes, lo que es verdadero.

2.9. Inscripciones que se pueden realizar en el Registro

Los bienes que se pueden inscribir, según el artículo 1125 del Código Civil Decreto Ley Número 106, son los siguientes:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, 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 transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

⁵⁹ Barrios Carrillo, Axel. *Op.cit.* Pág. 39.

- 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 contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera 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 fundo en que estén instaladas, y
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Asimismo, los instrumentos o títulos expresados en el artículo 1125 del Código Civil, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero,

cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales.⁶⁰

En virtud que en la propia ley se indican taxativamente que tipo de documentos se inscribirán en el Registro de la Propiedad, se afirma que se sigue el sistema de *numerus clausus*. Sin embargo, mediante una adecuada interpretación extensiva de la norma contenida en el artículo 1124 del Código Civil, se podrán inscribir actos, contratos o documentos, no regulados en el artículo 1125 del mismo cuerpo legal, pero que por su contenido relativo al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables deban ser inscritos en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de dar certeza y seguridad jurídica al derecho de Propiedad Privada, garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala.

2.10. Inscripciones especiales

Son aquellas que el Registro General de la Propiedad llevará por separado en los libros respectivos, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 1185 del Código Civil, Decreto-Ley Número 106, siendo estas:

- De prenda agraria,
- De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- De propiedad horizontal,
- De fábricas inmovilizadas,
- De buques y aeronaves,
- Canales,
- Muelles,
- Ferrocarriles y otras obras públicas de índoles semejante,
- De minas e hidrocarburos,
- De muebles identificables,
- De prenda común,
- De la prenda ganadera, industrial y comercial y;

⁶⁰ Jefe de Gobierno. Código Civil. Decreto-Ley Número 106. Artículo 1126.

- Otros que establezcan leyes especiales.

Por ser el Registro de la Propiedad una institución encargada de inscribir todo lo relacionado con el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, la norma del artículo 1186 del Código Civil, le impone la obligación de que una vez hechas las inscripciones especiales que se relacionen con las establecidas en los numerales 5, 6, 10, 11, y 12 del Artículo 1125 del Código Civil, deberá anotar los inmuebles que afecten esta inscripciones especiales. Esta es una circunstancia más, por la cual algunos autores españoles también llaman Derecho Inmobiliario al Derecho Registral; puesto que la mayoría de sus actos se relacionan con inmuebles, que constituye el objeto material, por excelencia, del derecho de propiedad garantizado de manera constitucional.

2.11. Registrador de la Propiedad

“Cada Registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante Acuerdo Gubernativo emitido por el Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma. Cada Registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario. Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el artículo 1228 de este Código.”⁶¹

Los requisitos para ser nombrado Registrador de la Propiedad son:

- Ser requiere ser guatemalteco de origen
- Notario

⁶¹ *Ibid.*, Artículo 1225.

- Abogado colegiado activo.

Este cargo es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público.⁶² En cuanto a su regulación legal, se encuentra en los artículos 1225 al 1241 del Código Civil.

No obstante que el presente trabajo de investigación no tiene como tema de fondo la estructura y organización del Registro de la Propiedad, ni las funciones y forma de nombramiento del Registrador General y Registradores Auxiliares, y devenido de la etapa de crisis institucional y política que le ha tocado vivir a nuestro país, es conveniente y oportuno empezar a resaltar lo negativo del sistema de nombramiento del Registrador General y de sus Registradores Auxiliares; así como del sistema de contratación y administración del personal, especialmente lo relacionado con los cargos de operadores.

A la fecha, no existe un sistema de oposición para optar al cargo de Registrador de la Propiedad y el Registrador General es nombrado por el Presidente de la República, como un acto de confianza o de complacencia política. No existe un sistema de oposición para que los profesionales expertos, calificados, de honorabilidad reconocida, puedan optar al cargo. Se ha visto el desfile de Registradores nombrados por tener vínculos de parentesco con el Presidente de la República; por retribución política, y por otros varios motivos, demeritando así el prestigio que debe tener la Institución como piedra angular de un sistema económico, por ser la garantía de la certeza y seguridad jurídica del derecho de propiedad privada. Se llega al extremo de que el Registrador General pasa a ser una figura política administrativa, que únicamente vela por el funcionamiento de la Institución, pero olvida su esencia como lo es el sistema de inscripción registral; actividad que deja en manos de Registradores Auxiliares que en muchos casos, imponen criterios errados, aún en contra de lo que opinen los asesores calificados y con experiencia, que por años han logrado sacar adelante la función del Registro de la Propiedad. Incluso, han existido casos en los que los operadores se

⁶² *Ibid.*, Artículo 1227.

revelan ante la opinión del departamento jurídico y de los coordinadores de operación registral, al no acatar la orden o lineamiento de inscribir los documentos, por el solo hecho de que no comparten la opinión jurídica, como si ellos fueran los responsables de la inscripción y no el Registrador General de la Propiedad. Queda para el investigador el análisis a futuro de este problema.

2.12. Regulación legal

El Registro General de la Propiedad está regulado en el Título V, Capítulo II, artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Como ya se mencionó anteriormente, es aquí donde se establece que deberá establecerse un registro y respectivo catastro fiscal en cada región o departamento que la ley específica determine.

En el Libro IV, artículos del 1124 al 1250 del Código Civil se encuentra la normativa sustantiva del Registro de la Propiedad, estableciéndose, entre otras cosas, los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de las inscripciones y las inscripciones especiales.

Finalmente el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, del Presidente de la República contiene el Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual fue emitido para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad, conteniendo disposiciones para aplicar una mejor tecnología.

CAPÍTULO 3

OCURSO

3.1. Definición

El ocurso es un “arcaísmo de abundancia, copia, concurso, gran cantidad.”⁶³

La palabra Ocurso, además de las acepciones mencionadas, proviene del latín *occursus* que significa encuentro o choque, que son a su vez sinónimos de oposición y ocurrir, verbo de curso, lo que descende de la palabra en latín *ocurrere*, que significa recurrir a un juez o autoridad.

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, es una petición por escrito y un medio legal para controlar los actos en que el Registrador General de la Propiedad actúa con exceso de poder, con un procedimiento establecido para ser conocido por un órgano jurisdiccional.⁶⁴

De acuerdo al análisis realizado, se concluye que la palabra ocurrir, verbo de la palabra ocurso, es sinónimo de acudir y recurrir⁶⁵, por lo que ocurso se refiere a “recurrir a un juez o autoridad”, para presentar petición escrita en relación a lo que le compete.

Razón por la cual, en virtud de lo expuesto con anterioridad se establecerá que por analogía el ocurso es sinónimo de recurso, por tal motivo se analizará un poco en relación al significado de éste.

Un recurso, es la forma de impugnar, o el medio de que tienen las partes de hacer valer su inconformidad ante una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o autoridad competente.

⁶³ Ocurso, Diccionario enciclopédico de Derecho usual. Tomo V, Argentina, Editorial Heliasta, 1997, 25° Edición, Pág. 654.

⁶⁴ Camacho Robles, Ana Beatriz. Análisis Jurídico del Acuerdo en contra del Registro de la Propiedad. Guatemala, 2000, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Pág. 45.

⁶⁵ Ocurrir. Diccionario océano de sinónimos y antónimos. España. Grupo Editorial Océano. Edición 1986.

Recurso, no es algo que únicamente se dé dentro del ámbito judicial, en virtud de que en la legislación guatemalteca, existen los recursos de carácter administrativo, los cuales se encuentran regulados en la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto Número 119-96 del Congreso de la República, que son medios de que dispone el particular para impugnar resoluciones emitidas por algún ente administrativo (resoluciones administrativas) y las cuales les afectan o vulneran un derecho, teniendo claro además de que cualquier procedimiento llevado a cabo ante la administración pública constituye un procedimiento de carácter administrativo.

Se puede inferir que el ocurso es un medio legal, porque se encuentra regulado dentro del Código Civil, Decreto-Número 106, en el artículo 1164, el cual tiene por finalidad controlar aquellos actos en los cuales el Registrador General de la Propiedad actúa con exceso de poder, con un procedimiento establecido, el cual deberá ser conocido por un órgano jurisdiccional.

3.2. Naturaleza Jurídica

Ana Beatriz Camacho Robles manifiesta que el ocurso “es un medio de impugnación de un acto administrativo realizado por el Registrador de la propiedad, aludiendo a la lucha contra un acto administrativo que puede ser inválido o ilegal por no cumplir con alguno de los presupuestos necesarios y afectar los derechos de los interesados.”⁶⁶

Este ocurso está dirigido a obtener una nueva decisión acerca de un acto administrativo proveniente del Registrador de la Propiedad, que afecta los intereses del administrado y que se encuentra dentro de los casos en que legalmente éste procede.⁶⁷

Se está ante un verdadero proceso, en donde la parte afectada, acciona y su acción lleva implícita una pretensión, que pretende hacer valer ante un órgano jurisdiccional, que en éste caso será ante el Juez de Primera Instancia del ramo Civil de la

⁶⁶ Camacho Robles, Ana Beatriz. *Op.cit.*, Pág. 46.

⁶⁷ *Ibid.*, Pág. 47.

circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro, teniendo claramente determinado que ésta acción deviene de la calificación registral y que ésta no consiste en una primera instancia y tampoco estamos ante un acto de carácter jurisdiccional.

Se concluye entonces, que el ocurso aunque se entienda como sinónimo de recurso no lo es, ya que éste es susceptible de interponerse en contra de un acto de carácter administrativo emanado del Registrador de la Propiedad, es en sí, un reclamo o queja que se hace ante el órgano jurisdiccional competente para que revise la juridicidad del acto administrativo.

3.3. Historia

El Ocurso se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto-Ley 106, en el artículo 1164, mismo que fue reformado por el artículo 9º del Decreto-Ley 124-85 de la Jefatura de Estado.

Anteriormente, se encontraba estipulado que el Registrador rechazaría el título o documento si éste tuviere vicios o defectos que lo hicieran inadmisibles para el registro, no regulaba la forma de tramitarlo ni tampoco el órgano jurisdiccional competente para conocer del asunto. Con la reforma se dejó claro esos dos aspectos; sin embargo, se revistió de mucho formalismo el planteamiento de la queja por la inconformidad ante el acto administrativo.

3.4. Procedencia

Cuando lo resuelto por el Registrador sea contrario a las pretensiones de la parte que ha iniciado el procedimiento registral, la ley otorga a la misma de un medio para que ésta pueda defender sus derechos.

A éste medio se le denomina Ocurso, el cual se plantea a través de la vía incidental, ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental

donde tenga su sede el Registro, como lo preceptúa el artículo 1164 del Código Civil Decreto-Ley Número 106, el que taxativamente estipula: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro”; así mismo, el auto que resuelva el ocurso es apelable, como bien lo establece el artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República. Por lo que se debe tener claro que para hacer uso del ocurso, deberá de haber una norma violada previamente, en consecuencia haber una pretensión que hacer valer ante el órgano jurisdiccional y que la persona accionante deberá tener un interés en el asunto, como presupuestos esenciales para su validez y procedencia.

Corresponde pues, al juez competente, decidir en relación a la juridicidad de la calificación registral, al ser promovido el ocurso, presentando su queja por su inconformidad por la forma o fondo del acto registral.

La seguridad jurídica registral con que debe cumplir el Estado de Guatemala, regulado en el artículo segundo de la Constitución Política de la República de Guatemala, se desarrolla de manera sistemática con la actividad realizada por el Registrador de la Propiedad y los demás funcionarios del ramo y los medios de defensa con que cuentan los habitantes en general para depurar esta actividad.⁶⁸

El ocurso procede en contra de las denegatorias, suspensiones de las anotaciones, cancelaciones o inscripciones de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad.⁶⁹

⁶⁸ Moreno Aviche, Karen Emilene. La validez de los criterios registrales contenidos en la guía de calificación registral del Registro General de la Propiedad en relación a la propiedad inmueble. Guatemala, 2008, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 33.

⁶⁹ Código Civil, artículo 1164.

- **Denegatoria:** Por medio de esta se rehúsa una inscripción en el Registro General de la Propiedad, la misma deberá estar fundada en derecho y cumpliendo con las formalidades de ley. Un documento es denegado cuando la deficiencia no sea subsanable o no corresponda a ese registro.⁷⁰
- **Suspensión:** Se da cuando tiene deficiencias que son subsanables, por medio de una escritura de aclaración o ampliación, o porque falte acompañar un atestado que es indispensable.⁷¹ Procede el recurso cuando una anotación preventiva solicitada conforme el artículo 1149 del Código Civil, es suspendida.
- **Cancelación:** Se hace en base al título en que conste que se extinguieron legalmente los derechos y obligaciones inscritos.⁷²
- **Inscripción de documentos:** Constancia que se deja en los libros del Registro de la inscripción de un acto o contrato contenido en el documento ha sido presentado ante el Registro General de la Propiedad.⁷³

3.5. Extinción de la acción y preclusión para recurrir:

El artículo 1164 del Código Civil, no establece el plazo que se tiene para recurrir, por lo que no hay caducidad de la acción ni prescripción del derecho.

3.6. Procedimiento

El artículo 1164 establece que el procedimiento para el recurso en contra del Registrador de la Propiedad es el de la vía incidental, el cual se encuentra regulado en los artículos 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial.

⁷⁰ Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo. *Op.cit.*, Pág. 106.

⁷¹ *Ibid.*, Pág. 105.

⁷² Código Civil, artículo 1167.

⁷³ *Ibid.*, artículos 1130 al 1148.

A este respecto, Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan manifiestan que “este recurso se interpone en contra del registrador de la propiedad ante el juzgado de primera instancia civil, y se le da audiencia por dos días al registrador quien al contestar deberá explicar los motivos de la suspensión y rechazo. Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y fuere necesaria la apertura a prueba, las partes deben ofrecer las mismas, en tal caso, se abrirá a prueba el incidente por un plazo de ocho días. Pasado el periodo de prueba, el juzgado dicta dentro de los tres días siguientes la resolución, la cual si fuera con lugar, ordena se proceda a efectuar la inscripción reclamada.”⁷⁴

La vida de los incidentes, como procedimiento para poder hacer uso del Recurso contra la arbitrariedad registral, es demasiado general y por consiguiente vago en cuanto a un trámite expedito que debiera tener, cuya pretensión y sin que exista contención, es que el Órgano Jurisdiccional sin mayores complicaciones revise la juridicidad de la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad. El procedimiento previsto para los incidentes permite y convierte al Registrador de la Propiedad en un sujeto procesal, quien tiene todas las facultades parra actual de las más variadas formas dentro del proceso; incluso hasta intentar la acción de amparo, lo que retarda la efectividad del derecho sustantivo del usuario.

3.7. Sujetos legitimados para interponer el recurso

Tal y como lo establece el artículo 1164 del Código Civil, el interesado es el sujeto legitimado para interponer el recurso en contra del Registrador de la Propiedad.

3.8. Medios de Impugnación

El Código Civil no establece cuáles son los medios de impugnación que pueden interponerse en contra del auto final que resuelve el recurso; sin embargo, como el

⁷⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan, *Op.cit.*, págs 106 y 107.

procedimiento es en la vía incidental, se entiende que contra ese auto cabe el recurso de apelación⁷⁵ que deberá conocer la Sala de Apelaciones correspondiente.

⁷⁵ Congreso de la República de Guatemala, Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89, artículo 140.

CAPÍTULO 4

INCIDENTE

4.1. Significado etimológico

Según el Diccionario de la Lengua Española, etimológicamente, el término incidente proviene del latín *incidens entis*, que considerado como adjetivo expresa: “Que sobreviene en el curso de un asunto o negocio y tiene con éste algún enlace”.⁷⁶

Para Cabanellas, la palabra incidente proviene “Del latín *incidens*, incidentes, que suspende o interrumpe, de *cadere*, caer una cosa dentro de otra. En general significa lo casual, imprevisto o fortuito. También, acontecimiento o suceso. Cuestión. Altercado.”⁷⁷

El significado etimológico que se le da a un incidente, según se ha expuesto en párrafos precedentes, no es aplicable al Ocurso, puesto que no es una cuestión sobrevenida a un asunto principal. Más bien, se plantea mediante ese procedimiento, porque no tiene señalada una tramitación especial en la ley.

4.2. Historia de su regulación

Según Farah Roslyni Morales Alvarado⁷⁸, al relatar la historia del incidente se debe hacer mención de la historia de las leyes generales complementarias del sistema de justicia.

Entre las primeras leyes, las cuales servían como auxiliares o preceptos de aplicación, interpretación e integración del orden jurídico guatemalteco, no se encuentra regulado

⁷⁶ Incidente. Diccionario de la Lengua Española, España, Editorial Espasa Libros, 2014, 23ª edición, Pág. 1225.

⁷⁷ Incidente. Diccionario enciclopédico de derecho usual, Tomo IV, Argentina, Editorial Heliasta, 1997, Pág. 373.

⁷⁸ Morales Alvarado, Farah Roslyni, El incidente en el proceso ordinario civil en Quetzaltenango. Guatemala, 2014, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Pág. 27.

el incidente. Estas leyes que incluyen los decretos números 256, 257, 276 y 362 del 17 de febrero y 11 de junio de 1880, del 1 de junio de 1882 y 5 de enero de 1886, y los acuerdo gubernativos del 24 de febrero de 1881 y 7 de febrero de 1884.

Estas disposiciones legales anteriormente mencionadas fueron derogadas mediante el decreto número 201 de la Asamblea Nacional Legislativa de la República de Guatemala, llamada Ley Orgánica del Poder Judicial, de fecha 28 de abril de 1887; sin embargo en ninguno de sus 73 artículos se hace mención del incidente. En 1889, el decreto número 67, Ley Orgánica y Reglamentaria del Poder Judicial, derogo completamente la ley anterior, y aun cuando era más extensa, pues tenía 185 artículos, en ninguno se refiere al incidente.

No es sino hasta el decreto número 1928 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, de fecha 12 de mayo de 1933, de nombre Ley Constitutiva del Poder Judicial, que se hace la primera mención del incidente. Este se encontraba regulado en el capítulo X, el cual contenía 8 artículos, del 214 al 221.

Luego de los gobiernos de facto y al surgir un nuevo orden constitucional, se crea una nueva ley de esta materia o naturaleza, la Ley del Organismo Judicial, decreto 1762 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 11 de junio de 1968, vino a sustituir la última ley y sus múltiples reformas. Esta se divide en cuatro títulos y estos subdivididos en capítulos; el título II, capítulo V, regula los incidentes, contando con 8 artículos, del 149 al 156.

Finalmente la ley vigente, decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 10 de enero de 1989, cuyas reformas mediante los decretos legislativos 64-90, 112-97 y 59-2005, si se han relacionado con el trámite del incidente.

4.3. Definición

Según el Diccionario Jurídico Espasa, el Incidente es el “procedimiento o conjunto de actos necesarios para sustanciar una cuestión incidental”⁷⁹ siendo estas las “que siendo distintas de las que constituyan el objeto principal del pelito, guarden con este relación inmediata, así como las que se susciten respecto de los presupuestos y requisitos procesales de influencia en el proceso.”⁸⁰

Lino Enrique Palacio manifiesta que los incidentes “son todas aquellas cuestiones contenciosas que pueden suscitarse durante el desarrollo del proceso y guarden algún grado de conexión con cualquiera de los elementos que lo integran”⁸¹. Estos elementos según el mismo autor, son los sujetos, el objeto, con las dimensiones de lugar, tiempo y forma en que se escinde la actividad procesal.

Es un “litigio accesorio suscitado con ocasión de un juicio, normalmente sobre circunstancias de orden procesal y que se decide mediante una sentencia interlocutoria. Se trata de una cuestión accesoría que se plantea dentro del proceso o con motivo de él, pero siempre dentro del curso de la instancia”⁸²

Para Mario Aguirre Godoy, “Los incidentes se encuentran dentro de la categoría de alteración del objeto procesal, porque precisamente significa que es una cuestión anormal. En nuestra ley, según la clase de incidente, pueden también producir la suspensión del proceso o no producirla, pero por definición legal deben tener relación con el negocio principal, ya que caso contrario los jueces de oficio deben repelerlos.”⁸³

El artículo 135 de la Ley del Organismo Judicial, establece que el incidente es “toda cuestión accesoría que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley procedimiento deberá tramitarse como incidente.”

⁷⁹ Incidente. Diccionario jurídico Espasa, España, Fundación Tomas Moro, 2001, Pág. 820.

⁸⁰ *Ibid.*, Pág. 452.

⁸¹ Palacio, Lino Enrique. *Derecho Procesal Civil*, Tomo IV, Argentina, Abeledo-Perrot, 1977, Pág. 258.

⁸² Incidente. Diccionario de Derecho Procesal. Argentina, Editorial Universidad, 1995, Pág. 187.

Se puede concluir que un incidente es un procedimiento establecido para dilucidar cuestiones que si bien son accesorias, devienen de un proceso principal y son vinculantes a éste; éstos pueden surgir al inicio del proceso, durante el desarrollo del mismo o al término de éste y atacar cuestiones de forma, cuando ataca cuestiones sobre la validez del procedimiento, o de fondo, cuando ataca el objeto principal del proceso; por lo que, a su vez requieren sean resueltas durante el desarrollo del proceso principal o bien al momento de tomar una resolución sobre el fondo del mismo.

4.4. Definición legal

Toda cuestión accesoria que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley procedimiento, deberá tramitarse como incidente. Cuando las cuestiones fueren completamente ajenas al negocio principal, los incidentes deberán rechazarse de oficio. El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que lo promovió sin razón, salvo evidente buena fe.⁸⁴

El incidente que se promueve por un ocurso contra el Registrador General de la Propiedad es autónomo, no tiene relación con ningún asunto principal que se conozca dentro de un proceso de conocimiento. Es decir que se utiliza este procedimiento, porque el asunto que se refiere en el ocurso, no tiene señalada una tramitación especial en nuestro ordenamiento jurídico.

4.5. Clasificación de los incidentes

La clasificación de los incidentes, se hace atendiendo a tres criterios, siendo éstos.⁸⁵

4.4.1 Por el objeto: Se refiere a la posible relación que tienen los incidentes con el objeto principal del litigio dentro del cual se hace valer, o bien con la

⁸³ Aguirre Godoy, Mario. *Derecho Procesal Civil*. Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 1996, Pág. 530.

⁸⁴ Ley del Organismo Judicial. *Op.cit.*, artículo 135.

validez del procedimiento, estando ante incidentes que se refieren al fondo del proceso o bien a la forma del procedimiento.

4.4.2 Por los efectos: Estos a su vez se clasifican en dos grupos: los primeros, son aquellos que suspenden el desarrollo del asunto principal (Incidentes Suspensivos, también conocidos como de previo pronunciamiento), éstos se refieren a cuestiones que deben ser resueltas previamente, por lo que se tramitan y resuelven en un auto y paralizan el normal desenvolvimiento del asunto principal hasta en tanto no sea resuelto éste; y, los segundos, los que no producen ese efecto (incidentes no suspensivos, que también son conocidos como incidentes comunes) éstos se sustancian en pieza separada.

4.4.3 Por el procedimiento: Se dividen en dos grupos: los primeros, que se refieren a los incidentes comunes u ordinarios, que son los que no tienen un procedimiento señalado en la ley, por lo que acomodan su trámite a un proceso común, que en la legislación guatemalteca se referiría al trámite regulado en la Ley del Organismo Judicial; y los incidentes especiales, que se refieren a los que la propia ley les establece la vía para su tramitación, como ejemplo se puede citar lo preceptuado en el artículo 150 Bis del Código Procesal Penal, Decreto Número 51-92 del Congreso de la República.

De conformidad con lo regulado por la Ley del Organismo Judicial, los incidentes pueden ser:

4.4.4 Con efectos suspensivos: Incidentes que ponen obstáculos al curso del asunto, sustanciándose en la misma pieza de autos y quedando, mientras tanto en suspenso. Estos incidentes serán declarados como tales por el tribunal competente y así lo declarara en forma razonada y bajo su responsabilidad.⁸⁶

⁸⁵ Navarro Caal, Byron Gustavo. Algunos problemas que crean los incidentes en el procedimiento colectivo laboral guatemalteco. Guatemala, 1999, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 7.

⁸⁶ Ley del Organismo Judicial. *Op.cit.*, artículo 138.

4.4.5 Sin efectos suspensivos: Incidentes que no ponen obstáculo a la prosecución del asunto principal y se sustancian en cuerda separada.⁸⁷

4.6. Finalidad

“El objetivo más importante y recurrente en los incidentes, consiste en solucionar problemas o cuestiones, facilitar llegar a la mejor y más informada decisión o eliminar obstáculos procesales que surgen durante un proceso.”⁸⁸

En el sistema jurídico guatemalteco, también se utiliza para cuestiones cuyo trámite no tenga señalado un procedimiento específico; esto conforme 135 de la Ley del Organismo Judicial y es por esto que el recurso en contra del Registrador General de la Propiedad se lleva a cabo por la vía incidental.

Nuevamente se reitera que su procedimiento es demasiado general y vago, permitiendo que se retarde la efectividad del derecho sustantivo del usuario y por lo tanto se considera que no cumple con su finalidad en el caso del recurso contra la arbitrariedad registral, debiendo asignarse un procedimiento específico para sustentar dicho recurso.

4.7. Procedimiento

En el Derecho guatemalteco, se considera el procedimiento de los incidentes como un proceso de conocimiento a escala, pues dentro de éste se producen las fases primordiales o fundamentales de un proceso tipo, que son: iniciación, período de prueba y la decisión o resolución final.

⁸⁷ *Ibid.*, artículo 137.

⁸⁸ Instituto de la Judicatura Federal Escuela Judicial. Tron, Jean Claude, Incidentes, México, 2013, <http://www.ijf.cjf.gob.mx/cursososp/2013/ReformasConstitAmparoDH/MaterialApoyo/1%20Incidentes.pdf>, 3 de octubre de 2015

Tal y como lo establece el artículo 138 de la Ley del Organismo Judicial, promovido un incidente y al haberse dado trámite, se dará audiencia a los interesados, si los hubiere, por el plazo de dos días. Al haberse evacuado la audiencia o cumplido el plazo dos días, se abrirá a prueba por el plazo de ocho días, si el incidente se refiriera a cuestiones de hecho y cualquiera de las partes lo pidiera o el juez lo considerare necesario.⁸⁹

Como quedo establecido en el párrafo anterior, la ley regula dos procedimientos para la tramitación de los incidentes, ya que hace la diferenciación entre incidentes que se refiere a cuestiones de derecho y a cuestiones de hecho. A continuación ahondaremos un poco sobre cada uno de ellos:

4.7.1. Incidentes de derecho:

“La cuestión de derecho es todo aquello que está regulado en la ley, por ejemplo las excepciones previas, solo con mencionar el artículo 116 del Código Procesal Civil y Mercantil se tiene probado que ya existe. Esto quiere decir que las cuestiones de derecho no se prueban, ya que solo con invocar el artículo o fundamento legal se tiene por probado. La excepción a esta norma lo constituye el derecho extranjero, lo que de conformidad con el artículo 35 que quien invoque el derecho extranjero debe probarlo.”⁹⁰

La tramitación de los incidentes de derecho se encuentra regulado en los artículos 138 y 140 de la Ley del Organismo Judicial. El artículo 138 establece que una vez interpuesto el incidente se dará audiencia a las partes por el plazo de dos días y el artículo 140 establece que una vez evacuada la audiencia se resolverá dentro del plazo de tres días. De lo anterior se puede concluir que el trámite de los incidentes de

⁸⁹ *Ibid.*, artículo 139.

⁹⁰ Vásquez Monzón, Raúl Estuardo. Determinación de las causas por las que los jueces de Instancia Civil no diligencian los medios científicos de prueba cuando se plantean en materia civil dentro de un incidente. Guatemala, 2010, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Pág. 57.

derecho debe ser más corto, ya que no hay apertura a prueba y se debe resolver dentro de los tres días después de evacuada la audiencia.

4.7.2. Incidentes de hecho:

“La cuestión de hecho es todo aquello que no está regulado en la ley, por lo tanto debe probarse, de manera que la materia que no se encuentra regulada en la ley es cuestión de hecho y al plantearse un incidente, en donde el asunto no se encuentra regulado, deberán entonces presentarse los medios de convicción para probar los argumentos planteados.”⁹¹

La tramitación de estos incidentes difiere de los incidentes de derecho en cuanto a lo establecido en el artículo 139 de la Ley del Organismo Judicial, en donde se establece que si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y cualquiera de las partes solicite que se abra a prueba o el juez lo considerare necesario, este se abrirá a prueba por el plazo de 8 días. Sin embargo, la tramitación puede ser igual a la de un incidente de cuestiones de derecho si es que ninguna de las partes solicita que se abra a prueba o el juez no lo considera necesario.

Los recursos en contra del Registrador de la Propiedad, por ser cuestiones de derecho, se rigen por esta tramitación, y en consecuencia se deben de probar. Al momento de plantear el incidente, el usuario debe de proponer las pruebas que respaldan su solicitud; el Registrador de la Propiedad debe de proponer sus pruebas al momento de evacuar su audiencia de dos días.

4.8. Resolución

El incidente se resuelve sin más trámite, dentro de los tres días de transcurrido el plazo de la audiencia y si se hubiere abierto a prueba, la resolución se dictara dentro de igual

⁹¹ Vásquez Monzón, Raúl Estuardo. *Op.cit.*, Pág. 55

plazo después de concluido el de prueba⁹². El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que lo promovió sin razón, salvo evidente buena fe.

Se concluye que, se dan las fases de:

- Iniciación,
- Desarrollo y,
- Terminación.

En este punto se debe resaltar que en la práctica, de los casos concretos que fueron analizados, solo uno contiene la declaración de condena en costas en contra del Registro de la Propiedad; circunstancia que implica una falta de aplicación de la ley en cuanto a la condena en costas, además de considerarse una injusticia procesal, puesto que a pesar de que por culpa del criterio errado del Registrador de la Propiedad, se tuvo que promover el incidente, los jueces no se pronuncian en cuanto a la condena en costas, a pesar de ser obligatorio según el artículo 576 del Código Procesal Civil y Mercantil.

4.9. Regulación legal

El procedimiento de los incidentes se encuentra regulado en los artículos del 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial. De igual forma, las costas en los incidentes se encuentran reguladas en el artículo 576 del Código Procesal Civil y Mercantil.

⁹² *Ibid.*, artículo 140.

CAPÍTULO 5

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para la presente investigación, se analizaron cinco expedientes correspondientes a incidentes de Ocurso en contra del Registrador de la Propiedad tramitados en órganos jurisdiccionales de los departamentos de Alta Verapaz y Guatemala, los cuales fueron sustanciados entre los años dos mil tres y dos mil once. Además, se efectuaron entrevistas a quince notarios con alto grado de experiencia y de conocimiento de las leyes civiles y el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, con el fin de obtener datos reales de los puntos de vista de cada profesional, quienes por su labor y profesión tienen un contacto directo con dicha institución.

El aspecto medular de este trabajo consiste en determinar si el Ocurso resulta eficaz o ineficaz en contra de la arbitrariedad registral, ya que según lo que estipula el Código Civil, el ocurso procede cuando el interesado no está conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro; actos que afectan su derecho a la certeza y seguridad jurídica del derecho de propiedad privada y únicamente es susceptible de tramitarse ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga sede el Registro; entendiéndose que sólo en la ciudad de Guatemala y en la ciudad de Quetzaltenango puede ser planteado y que éste debe ser tramitado a través de la vía de los incidentes, circunstancias que lo hacen ineficaz; puesto que aparte de tener que observarse un procedimiento formal para la impugnación del acto arbitrario, éste resulta sumamente tardío y oneroso para el usuario que no tenga su residencia en la sede del Registro General de la Propiedad, lo que implica una desigualdad en las condiciones que se litiga.

En muchos casos los interesados, no obstante ser perjudicados por la actitud del Registro no hacen uso del Ocurso ante aquella arbitrariedad registral; muchas veces por el tiempo en el cual son tramitados y resueltos los incidentes, lográndose establecer dentro de la presente investigación que no se cumple con los términos señalados en la

Ley del Organismo Judicial para el trámite de los mismos; ya que la tramitación de éstos en su mayoría es hasta por dos años, lo que evidencia un retraso en el efectivo cumplimiento del derecho a la seguridad registral del derecho de propiedad privada de todos los ciudadanos; quienes se ven obligados a cumplir con los requisitos arbitrariamente exigidos por el Registrador de la Propiedad.

Además, el procedimiento incidental, con todas las circunstancias que se le derivan, con el que se lleva a cabo la sustanciación del Ocurso, según lo manifestado por los profesionales del derecho, constituye un rigorismo procesal, que limita y retarda el derecho a la seguridad registral del derecho de propiedad privada de los ciudadanos, porque éste representa un juicio adicional, muy tardado en su tiempo real, no obstante tramitarse mediante el procedimiento de los incidentes; ya que el Registro de la Propiedad, por ser parte del incidente, en la mayoría de los casos impugna las resoluciones que emite el Juez de Primera Instancia Civil, adoptando una actitud de parte interesada, retardando aún más el tiempo de resolución del incidente.

Como dato sobresaliente que se logró establecer es que no obstante existir en Cobán una Delegación del Registro de la Propiedad, que realiza casi todas las funciones y servicios que prestan en la ciudad de Guatemala, ya se resolvió, en caso concreto, que el Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz es incompetente para conocer de éstos trámites, toda vez que la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz, en Sentencia de fecha 21 de diciembre de 2010 así lo dejó establecido, lo cual obliga a los usuarios a plantear los Ocurso en la ciudad de Guatemala.

Por lo expuesto y del análisis de los argumentos expresados por los Notarios entrevistados; así como de los casos concretos revisados; se establece la urgente necesidad de modificar la competencia que actualmente establece el Código Civil Decreto Ley Número 106, en relación al Órgano Jurisdiccional que debe de conocer el Ocurso; asignando competencia a los Juzgados de Primera Instancia Civil de los Departamentos de la República de Guatemala; o, en su caso, a los Departamentos en

los cuales el Registro General de la Propiedad, tenga establecidas Sedes o Delegaciones Regionales; con lo que se haría factible un mejor acceso a la justicia pronta y cumplida; y se obtendrían los fines que se propuso el legislador, al establecer la Institución del Recurso, en contra del Registro General de la Propiedad.

Asimismo, se estableció que para darle eficacia a la institución del Recurso ante la arbitrariedad registral, es necesario buscar un procedimiento más sencillo y rápido; que constituya una revisión directa de parte del órgano jurisdiccional, sin juicio previo; que permita dictar una resolución que haga mérito de la juridicidad del acto administrativo del Registro de la Propiedad, que se ha impugnado; resolución que podría obtenerse por vía de la homologación, similar a la establecida para los procesos sucesorios en sede notarial; resolución que no sería recurrible.

De lo anterior se deduce que el planteamiento realizado en éste trabajo de tesis, es avalado por profesionales del derecho que han tenido la experiencia de casos concretos; quienes proponen una reforma que haga efectivo el derecho de los usuarios de combatir la arbitrariedad registral, llevándose a cabo un trámite más sencillo, desprovisto de mayores formalismos y de fácil acceso tanto para éstos como para los usuarios.

Por lo que con el objeto y fin de desarrollar el presente capítulo, se hace necesaria la interpretación y análisis de los expedientes y de cada una de las preguntas formuladas en las entrevistas, lo que se desarrolla a continuación:

- a. Análisis de Expedientes:** El caso número uno es el expediente 1041-2007-04690 a cargo del oficial cuarto del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil de Guatemala, iniciado el día diecisiete de septiembre del año dos mil siete y finalizado el día diez de enero del año dos mil ocho, en el cual el señor Luis Alfonso Rax o Luis Alfonso Rax demanda al Registro General de la Propiedad a través de su Representante Legal por la suspensión infundada de la inscripción del documento que acreditaba su derecho, consistente en

primer testimonio de la escritura pública que contiene el contrato de Compraventa de Derechos Hereditarios, y el cual llenaba los requisitos exigidos por la ley. El incidente fue declarado con lugar, pero es importante señalar que su trámite tuvo una duración de casi cuatro meses, con lo cual se demuestra la ineficacia del incidente como medio para tramitar el ocurso.

El caso numero dos es el expediente 296-2008 del oficial primero del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Alta Verapaz, iniciado el día once de junio del año dos mil ocho y finalizado el día veintiuno de abril del año dos mil diez, en el cual el señor Juan Sacba Hor demanda al Registro General de la Propiedad a través de su Representante Legal por la suspensión de la inscripción del documento que contiene contrato de partición el cual cumplía todos los requisitos de ley. Aun cuando el incidente fue declarado con lugar, su trámite duro diez meses, tiempo en el cual se vulneró la seguridad registral del derecho de propiedad privada del demandante.

El caso número tres es el expediente 31-2009 a cargo del oficial tercero del Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento de Alta Verapaz, iniciado el día veinte de enero del año dos mil nueve y finalizado el veintinueve de octubre del año dos mil nueve, en el cual Cardex, S.A. demanda al Registro General de la Propiedad a través de su Representante Legal por las seis suspensiones a la inscripción del Contrato de compraventa de fracción de inmueble. El incidente fue declarado con lugar luego de nueve meses de tramitación. Nuevamente se evidencia la vulneración a la seguridad registral.

El caso número cuatro es el expediente 610-2009 a cargo del oficial primero del Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento de Alta Verapaz, iniciado el día dos de diciembre del año dos mil nueve y finalizado el día nueve de febrero del año dos mil once, en el cual Ana Victoria Mendoza Coy demanda al Registro General de la Propiedad, a través de su Representante Legal por la suspensión de la inscripción del documento que contiene Contrato de promesa de venta de

fracción de inmueble, el cual llenaba los requisitos de ley. El demandado presento declinatoria, la cual fue declarada con lugar. En este expediente se evidencia la necesidad de que se modifique la competencia de los Juzgados que puedan conocer de los recursos en contra del Registrador de la Propiedad, para que los demandados tengan acceso a la justicia cerca de su domicilio, sin tener que incurrir en gastos adicionales para ejercer sus derechos.

El último caso analizado es el expediente 611-2009 a cargo del oficial segundo del Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, iniciado el día cuatro de diciembre del año dos mil nueve y finalizado el día veintisiete de junio del año dos mil once, en el cual el señor Luciano Pop Gualim demando al Registro General de la Propiedad, a través de su Represente Legal por la suspensión de la inscripción del documento que contiene Contrato de desmembración para sí de la parte alícuota representativa de los derechos de propiedad proindiviso que se tiene sobre un inmueble. El recurso fue declarado sin lugar y el amparo interpuesto fue denegado por notoriamente improcedente. Al igual que en el caso anterior, se evidencia la necesidad de que se modifique la competencia para el trámite del recurso.

b. Análisis de los resultados de las entrevistas a Notarios: En la pregunta número uno, de los quince notarios entrevistados, todos respondieron que han conocido casos en los que el Registro General de la Propiedad, ante la presentación de documentos inscribibles en dicho Registro, suspende la inscripción o bien la efectúa contra disposiciones legales vigentes, por lo que se puede determinar que existe arbitrariedad registral.

En la pregunta número dos, de los quince notarios entrevistados, todos respondieron afirmando que el Registro General de la Propiedad ha actuado con arbitrariedad registral en una mayoría de casos, al exigir requisitos no establecidos en la ley; o al hacer una errónea interpretación o indebida aplicación

de la ley, por lo que se puede determinar la importancia de los recursos en contra del Registrador de la Propiedad para atacar dicha arbitrariedad.

En la pregunta número tres, de los quince notarios entrevistados, el 73% de los mismos manifestó que no promueven la acción incidental de Recurso en contra del Registrador de la Propiedad por iniciativa propia. La razón principal por lo que los promueven esta acción únicamente a petición de sus clientes, se debe a que los mismos no acceden a cubrir las costas procesales que genera la tramitación del recurso y el notario no puede cubrirlas con sus propios fondos, máxime que estas se elevan por tener que litigarse en la Ciudad de Guatemala, por la competencia que señala la ley. Asimismo, los Notarios manifestaron que de los recursos promovidos, un 80% de los mismos han sido declarados con lugar, donde se demuestra nuevamente que el Registrador ha actuado con arbitrariedad registral en una mayoría de casos.

En la pregunta número cuatro, los quince Notarios entrevistados afirman que el procedimiento de los incidentes implica un rigorismo procesal que limita y retarda el derecho a la seguridad registral del derecho de propiedad privada de los ciudadanos. Como ejemplo de esta rigurosidad se menciona que representa un juicio adicional, aun cuando sea mediante el procedimiento de los incidentes, cuya naturaleza consiste en la rapidez de su trámite, y muchas veces el Registro de la Propiedad, por ser parte del proceso incidental, está facultado para impugnar las resoluciones del Juzgador, como si tuviera un interés directo en el asunto; retardando aún más el tiempo de resolución del incidente. Algunas de las limitaciones derivadas de esta rigurosidad consisten en el desplazamiento del Notario a la ciudad de Guatemala, generando más gastos, y muchas veces ni el cliente ni el notario está en la disponibilidad de ir. Otra de estas limitaciones consiste en que a pesar de que hay delegaciones del Registro de la Propiedad en varios departamentos, como por ejemplo el Alta Verapaz, los cuales cumplen con todas las funciones del Registro General de la Propiedad en la Ciudad de Guatemala, el Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta

Verapaz es incompetente para conocer de estos trámites, toda vez que la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz así lo declaró en Sentencia de fecha 21 de diciembre de 2010, dentro del expediente 610-2009 a cargo del oficial primero del Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento de Alta Verapaz, lo que obliga a los usuarios a plantear los recursos en la Ciudad de Guatemala.

En la pregunta número cinco, la totalidad de los Notarios respondió que el procedimiento que establece la ley para el trámite del Ocurso, NO es un remedio eficaz contra la arbitrariedad registral; y además agregaron que podría llegar a serlo, si el procedimiento fuera simple y sin mayores costos, puesto que actualmente la petición de revisión jurídica del criterio registral hace que la petición se vuelva en exceso burocrática y genera gastos que el usuario no está de acuerdo en sufragar, gastos que ni el notario debe cubrir.

En la pregunta número seis, todos los profesionales entrevistados afirmaron que se simplificaría el trámite de la acción de Ocurso en contra del Registrador de la Propiedad si se llevara a través de una homologación, prevista para los Procesos Sucesorios, ya que sería una revisión directa, sin juicio previo y mediante la cual el Juez de Primera Instancia competente dictaría la resolución que acoja o no el Ocurso; para lo cual sería conveniente modificar la regla de la competencia actualmente establecida en el Código Civil, a efecto de otorgar competencia a los Juzgados de Primera Instancia Civil de los departamentos de la División Administrativa de la República de Guatemala. El resultado de estas modificaciones sería un mejor acceso a la justicia, pronta y cumplida; y si obtendrían los fines que se propuso el legislador al incluir dentro del Código Civil lo relativo al Registro de la Propiedad, específicamente en cuanto a la institución del Ocurso.

En la pregunta final, la totalidad de los Notarios estuvieron de acuerdo en que es necesaria y conveniente la reforma al procedimiento establecido para ejercer la

acción de Ocurso, contenida en el artículo 1164 del Código Civil. Los aspectos en que se debiera reformar se refieren fundamentalmente en lo concerniente al trámite; utilizando otra figura, como la homologación establecida para los procesos sucesorios extrajudiciales, en vez del trámite de los incidentes. Igualmente, los Notarios están de acuerdo en que resultaría conveniente modificar la competencia que actualmente se encuentra establecida en el Código Civil, asignando a los Juzgados de Primera Instancia Civil de los departamentos de la República de Guatemala; o en su caso, a los departamentos en los cuales el Registro de la Propiedad tenga Sedes Regionales, para que puedan conocer de los ocurso en contra del Registrador de la Propiedad.

De lo anterior se concluye que si bien es cierto que el ocurso en contra del Registrador de la Propiedad se tramita por la vía incidental, cuya característica principal es la celeridad de los plazos establecidos en la ley, no se cumplen con los mismos, y en consecuencia un incidente que debería resolverse en un lapso de quince días, se está finalizando en cuatro meses como mínimo, como es el caso del expediente 1041-2007-04690 del Juzgado Cuatro de Primera Instancia del Ramo Civil de Guatemala.

Además de lo que ya se mencionó, dentro de las deficiencias que pueden traducirse en atrasos para los Notarios en inscripciones ante el Registro de la Propiedad podemos incluir el sistema de notificaciones del Organismo Judicial, puesto que no se cumplen los plazos y se atrasan los procesos, la sobrecarga de trabajo que igualmente tiene el Organismo Judicial y por último que el Registro General de la Propiedad siempre se opone a que los expedientes se tramiten en los departamentos, generando otros gastos que no estaban dentro de los planes del usuario.

Finalmente, después del análisis anterior, se concluye que el ocurso en contra del Registrador de la Propiedad, remedio procesal contenido en el artículo 1164 del Código Civil no es un medio eficaz para corregir la arbitrariedad o negligencia registral en la

suspensión de los documentos presentados para su inscripción ante del Registro de la Propiedad, los cuales llenan los requisitos establecidos en la ley

CONCLUSIONES

1. Los plazos legales establecidos para el procedimiento de los incidentes, como vía para tramitar el recurso, en la realidad no se cumplen. En la mayoría de los casos se toma hasta un año para tener firme el auto que resuelve el recurso; y en casos extremos, se ha necesitado hasta dos años; según la actitud procesal que asuma el Registrador de la Propiedad.
2. Acudir a la vía incidental, para recurrir al Registro de la Propiedad resulta oneroso para el interesado, al verse obligado a cubrir honorarios del abogado que lo auxilia en el litigio, quien tiene que tener su despacho profesional en el mismo departamento donde el Registro de la Propiedad tenga su sede; por las reglas de competencia que invoca el Registro y que los órganos jurisdiccionales de Alta Verapaz, en casos concretos, han avalado.
3. Dentro del trámite de los Incidentes, al Registro de la Propiedad le asiste la facultad de impugnar resoluciones, por lo que en la mayoría de los casos, asume actitudes procesales de parte interesada, con el afán de que prevalezca su criterio de calificación registral; provocando retardo en la decisión judicial; desvirtuando la naturaleza del Recurso, que consiste en la simple revisión de la juridicidad del acto administrativo registral.
4. Por la desigualdad procesal, económica y psicológica en que se encuentra el usuario, en relación a la situación personal del Registrador de la Propiedad, la vía de los Incidentes, para el trámite del Recurso, es ineficaz; limita el acceso a la justicia pronta y cumplida, y demora la inscripción registral que garantiza la seguridad del derecho de propiedad privada, que es afectado por la suspensión arbitraria de la inscripción del documento.
5. Del estudio realizado se estableció que el trámite del Recurso es ineficaz, por lo que para garantizar el derecho a la seguridad registral del derecho de

propiedad privada de que gozan todos los ciudadanos resulta conveniente proponer un procedimiento que haga efectivo ese derecho; procedimiento que sea sencillo, más rápido y económico para los interesados, garantizando la pronta y cumplida administración de la justicia.

RECOMENDACIONES

1. A los Registros de la Propiedad: Que los criterios de calificación registral se mantengan conforme lo establecido en la ley, en la jurisprudencia registral y en las guías de calificación registral para garantizar la certeza jurídica en su función pública ante el usuario.

2. Al Congreso de la Republica: Promover una iniciativa de ley que contenga la reforma al procedimiento de trámite del Ocurso, regulado en el artículo 1164 del Código Civil, en relación a los aspectos siguientes:
 - a. Establecer un procedimiento análogo a la figura de la homologación, prevista para los procesos sucesorios extrajudiciales en el artículo 495 del Código Procesal Civil y Mercantil; en el cual el notario, a través de un oficio, pueda acudir ante el Juez de Primera Instancia Civil respectivo y solicite la revisión de la juridicidad del acto registral, presentando sus argumentos, para que éste emita la resolución que acoja o desestime el Ocurso.
 - b. Modificar la competencia para conocer del Ocurso; a efecto de que los Jueces de Primera Instancia Departamental donde el Registro de la Propiedad, tengan delegación regional y puedan conocer de los Ocurso.

3. A los jueces: En tanto no se reforme la regla de la competencia para el trámite del ocurso prevista en el artículo 1164 del Código Civil, realicen una interpretación pro-usuario en relación a las reglas de la competencia del domicilio múltiple, para que los juzgados de primera instancia de los departamentos en los que el Registro de la Propiedad tenga sedes regionales, puedan conocer de los ocurso que presenten los interesados. Asimismo, se les recomienda dar cumplimiento al mandato de ley contenido en el artículo 576 del Código Procesal Civil y Mercantil, haciendo la condena en costas cuando se declare con lugar el Ocurso; a efecto de que el

Registrador de la Propiedad realice con más diligencia y propiedad, su función de calificación registral.

4. A los Notarios. Que siendo también Abogados, utilicen con más frecuencia la Institución del Ocurso en Contra del Registro de la Propiedad, sin escatimar esfuerzo y algunos recursos, para crear una cultura de rechazo a la arbitrariedad registral; en cumplimiento de los postulados profesionales de hacer prevalecer la ley y la justicia; todo en bien de los guatemaltecos.

REFERENCIAS

a. Bibliográficas

1. Aguirre Godoy, Mario. *Derecho Procesal Civil*. Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 1996
2. Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, Editorial Porrúa, 2005, décima séptima edición.
3. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Argentina, Editorial Heliasta S.R.L., 1999.
4. *Diccionario de Derecho Procesal*. Argentina, Editorial Universidad, 1995.
5. *Diccionario de la Lengua Española*. España, Editorial Espasa Libros, 2014, 23ª edición.
6. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo IV y Tomo V. Argentina. Editorial Heliasta. 1997. 25° Edición.
7. *Diccionario Jurídico Espasa*. España, Fundación Tomas Moro, 2001.
8. *Diccionario océano de sinónimos y antónimos*. España, Grupo Editorial Océano, Edición 1986.
9. Dosamantes Terán, Jesús Alfredo. *Los Principios Registrales y el Registro Nacional Agrario*. México, Colegio de Notarios del Estado de Sonora, 2003.
10. Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez, *Derecho Registral 1*, Guatemala, MR Libros, 2011, Segunda Edición.
11. Gómez Galligo, Javier Francisco. *La calificación registral*. España, Editorial Civitas, 2008.
12. Marín Pérez, Pascual. *Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral*, España, Editorial Tecnos, 1984.
13. Montes, Ángel Cristóbal. *Introducción al derecho inmobiliario registral*. Editorial Librería General, España, 1986.
14. Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala, Infoconsult Editores, 2005.

15. Palacio, Lino Enrique. *Derecho Procesal Civil*. Tomo IV. Argentina, Abeledo-Perrot, 1977.
16. Palacios Echeverría, Iván Francisco. *Manual de Derecho Registral*. Costa Rica, Investigaciones jurídicas, S.A., 1994, Segunda Edición.
17. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho registral*. México, Editorial Porrúa, 1983.
18. Pérez Lasala, José Luis. *Derecho inmobiliario registral*. Argentina, Ediciones Depalma, 1965
19. Recalde Morales, Walter. *Derecho Registral y Notarial*. Perú, Fondo Editorial de la UIGV, 2014.
20. Ríos Helling, Jorge. *La práctica del Derecho Notarial*. Editorial McGraw Hill, México, 1995.

Normativas

1. Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala y su interpretación por la Corte de Constitucionalidad*. Guatemala. 2005.
2. Congreso de la República de Guatemala. *Ley del Organismo Judicial*. Decreto 2-89.
3. Congreso de la República de Guatemala. *Código Procesal Penal*. Decreto número 51-92.
4. Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil*. Decreto 106, Guatemala.
5. Jefe del Gobierno de la República. *Código Procesal Civil y Mercantil*. Decreto Número 107.

b. Electrónicas

1. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Carral y de Teresa, Luis. Dos conferencias sobre los principios

- registrales. México. 1955,
<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/14/cnt/cnt3.pdf>.
2. Instituto de la Judicatura Federal Escuela Judicial. Tron, Jean Claude, Incidentes, México, 2013,
<http://www.ijf.cjf.gob.mx/cursososp/2013/ReformasConstitAmparoDH/MaterialApoyo/1%20Incidentes.pdf>.
 3. Registro General de la Propiedad de Guatemala, Registro de la Propiedad, Guía de calificación registral, Guatemala, 2007,
<https://www.rgp.org.gt/docs/guias/guiascolor.pdf>.
 4. Repositorio Digital de la Universidad Técnica del Norte, Chiriboga Toapanta, Ana Elizabeth, Tecnologías de la información aplicadas al derecho inmobiliario registral jurídico, Ecuador, 2011,
<http://repositorio.utn.edu.ec/handle/123456789/525>.
 5. Universidad Estatal Península de Santa Elena, Baquerizo Carvajal, Lelio Arturo, Propuesta de implementación del Registro de Propiedad Municipal, Ecuador, 2011,
[http://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/539/1/TESIS%20FINAL%20\(2\).pdf](http://repositorio.upse.edu.ec/bitstream/46000/539/1/TESIS%20FINAL%20(2).pdf).

c. Otras referencias

1. Barrios Carrillo, Axel. *Aspectos Fundamentales de los Registros en Guatemala*, Guatemala, 1981, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala.
2. Camacho Robles, Ana Beatriz. *Análisis jurídico del recurso en contra del registrador de la propiedad*. Guatemala. 2000. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Rafael Landívar.
3. Carreto García, Jaqueline Johanna. *El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario*. Guatemala, 2014, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.

4. García Cifuentes, Maira Oralia. Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad. Guatemala, 2009, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
5. Morales Alvarado, Farah Roslyni, El incidente en el proceso ordinario civil en Quetzaltenango. Guatemala, 2014, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
6. Morales Morales, Silvia Aracely, *La seguridad jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala*, Guatemala, 2009, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
7. Moreno Aviche, Karen Emilene, *La validez de los criterios registrales contenidos en la guía de calificación registral del Registro General de la Propiedad en relación a la propiedad inmueble*, Guatemala, 2008, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
8. Navarro Caal, Byron Gustavo, *Algunos problemas que crean los incidentes en el procedimiento colectivo laboral guatemalteco*, Guatemala, 1999, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
9. Quiñones Rodríguez, Ana Luisa. *El profesional del derecho frente a la informática jurídica en Guatemala*, Guatemala, 2011, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
10. Vásquez Castro, Sebastián. *Análisis de la protección al principio de prioridad en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad*. Guatemala. 2007. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala
11. Vásquez Monzón, Raúl Estuardo. *Determinación de las causas por las que los jueces de Instancia Civil no diligencian los medios científicos de prueba cuando se plantean en materia civil dentro de un incidente*. Guatemala, 2010, Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.

ANEXOS

ANÁLISIS DE EXPEDIENTES

CASO 1

Número de Expediente: No. 1041-2007-04690 Of. 4º.

Juzgado: Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil de Guatemala

Demandante: Luis Alfonso Rax (único apellido) o
Luis Alfonso Rax (único apellido)

Demandado: Registro General de la Propiedad, a través de su Representante Legal

Estado del expediente: finalizado

Resultado del Ocurso: Declarado CON LUGAR.

Fecha de inicio del expediente: 17 de septiembre de 2007.

Fecha de Finalización del expediente: 10 de enero del año 2008.

Resumen del caso:

1. Se inició el trámite en la vía incidental del Ocurso en contra del Registro General de la propiedad a través del Registrador General, promovido por el señor Luis Alfonso Rax (único apellido) o Luis Alfonso Rax (único apellido), por suspensión infundada de la inscripción del documento que acreditaba el derecho del titular, consistente en primer testimonio de la escritura pública, en la que se celebró Contrato de Compraventa de Derechos Hereditarios, la cual llena los requisitos legales exigidos por el Derecho Civil en cuanto a las formalidades y elementos del negocio jurídico; así como las normas del Instrumento Público o Escritura Pública requeridas por el Código de Notariado; por lo que, llenados esos requisitos, no es válido argumentar que se denegaba la inscripción de los derechos de propiedad de la madre del titular los cuales había adquirido mediante tres Contratos de Compraventa de Derechos Hereditarios, uno de los cuales no estaba inscrito; pero que siendo obligaciones civiles individuales, provenientes de su respectivo Negocio Jurídico, válidamente celebrado, en nada se afectan recíprocamente, por lo que resulta procedente la inscripción del documento, fundamentado e que dos de los contratos de los contratos de compraventa de derechos hereditarios si estaban inscritos.

2. El Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala, dio trámite al ocurso y emplazo al Registro General de la Propiedad.
3. La Registradora General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central presentó memorial, a efecto de comparecer a evacuar la audiencia que le fuere conferida por el plazo de dos días, lo cual realizó con fecha 17 de octubre del 2007.
4. Con fecha 22 de octubre del año 2007, se emitió la resolución en la cual se tiene por evacuada la audiencia, por ofrecidos los medios de prueba respectivos y se abre a prueba el incidente por el plazo de ley.
5. Encontrándose abierto a prueba el incidente, la Registradora del Registro General de la Propiedad, presenta memorial solicitando el diligenciamiento de la prueba documental presentada por el ocursoante; esto con fecha 14 de diciembre de 2007.
6. Con fecha 17 de diciembre del año 2007, se dictó la resolución donde se tiene como prueba la relacionada por la demandada.
7. El señor Luis Alfonzo Rax (único apellido) presenta memorial en el que hace la proposición de los medios de prueba para su diligenciamiento; con fecha 21 de diciembre de 2007.
8. Se dicta resolución con fecha 27 de diciembre del año 2007, donde se tiene como prueba la relacionada por el demandante.
9. Se Dicta resolución por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala, con fecha 10 de enero del año 2008, en donde se declara: CON LUGAR el ocurso en contra del Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, en consecuencia se le ordena inscribir el documento que contiene el contrato traslativo de dominio de los derechos de propiedad que si se encuentran inscritos.
10. El Registro General de la Propiedad no impugnó la resolución.

CASO 2

Número de Expediente: No. 296-2008 Of. 1º.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Alta Verapaz

Demandante: Juan Sacba Hor

Demandado: Registro General de la Propiedad, a través de su Representante Legal

Estado del expediente: Finalizado

Resultado del ocurso: Declarado CON LUGAR EL OCURSO.

Fecha de inicio del expediente: 11 de junio de 2008.

Fecha de Finalización del expediente: 21 de abril de 2010.

Resumen del caso:

1. Se inició el trámite en la vía incidental del Ocurso en contra del Registro General de la propiedad a través del Registrador General, promovido por el señor Juan Sacba Hor, en virtud de suspensión de la inscripción del documento que contiene un Contrato de Partición, bajo el argumento de que previamente se debería de haber tramitado el sucesorio de la copropietaria TOMASA HOR POP, madre del actor, condueña del inmueble, pues se considera que los artículos de ley sobre los cuales se fundamenta dicha suspensión, no exigen que para inscribir el Contrato de partición, se deba tramitar previamente un sucesorio. El ocursoante acreditó que en la partición la causante actuó por medio del administrador de la herencia y representante legal de la mortual; y que precisamente para mejorar la tenencia y posesión de la propiedad de los copropietarios y de la misma mortual, que representa, se hizo necesario otorgar el Contrato de Partición correspondiente, pues en ningún momento se están afectando los derechos de la causante, más bien se están mejorando, pues la copropiedad limita la libre disposición de los bienes, así como la de los demás copropietarios. Éste trámite se inició con fecha 11 de junio de 2008.
2. Se dicta la primera resolución, con fecha 16 de junio del año 2008; y se admite para su trámite el Ocurso, y se le confiere audiencia al Registrador General de la Propiedad, por el plazo de dos días más dos días que se fijan por razón de la distancia por imperativo legal.

3. El Registrador General del Registro General de la Propiedad, presentó memorial, a efecto de interponer DECLINATORIA, en la vía incidental, en contra del Señor Juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Alta Verapaz, por considerar que él carecía totalmente de competencia por razón del territorio, en virtud de que la sede del Registro está en la ciudad de Guatemala, y que la oficina o sede regional, no constituye la SEDE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD; que las oficinas regionales han sido abiertas con la finalidad de facilitar el registro de los diferentes documentos que deban ser inscritos, anotados o bien cancelados, pero ello no significa que dichos lugares sean sedes de esa Institución.
4. En resolución de fecha 27 de junio de 2008, se le da trámite al escrito presentado y entre otras, se tiene por interpuesta la Declinatoria del juzgado, para conocer del incidente por razón del territorio. Se le confiere audiencia por el plazo de dos días a la otra parte, debiendo sustanciarse la declinatoria interpuesta, en la misma pieza de autos; y suspendió el trámite del asunto principal.
5. Previo a darle trámite a la Declinatoria planteada por el Registrador General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con fecha 1 de julio de 2008, el juzgado resolvió el incidente de Ocurso, declarándolo con lugar.
6. El Registrador General de la Propiedad, con fecha 1 de julio de 2008, evacuó audiencia que por el plazo de dos días le fuera conferida, dentro del incidente del Ocurso, manifestando su total desacuerdo con lo solicitado por el demandante.
7. Con fecha 3 de julio de 2008, se resolvió que en cuanto a lo solicitado por el Registro de la propiedad, se deberá esperar que se encuentre resuelto el incidente de declinatoria interpuesto.
8. Con fecha 25 de julio del año 2008, se dictó resolución que enmienda el procedimiento; específicamente de las cédulas de notificación de fechas veinticuatro y veinticinco de julio de dos mil ocho, las cuales quedan sin ningún valor ni efecto legal por lo que se ordena notificar conforme a derecho.

9. Con fecha 30 de julio de 2008, el demandante Juan Sacba Hor presento memorial para solicitar certificación del auto de fecha uno de julio del año 2008, que declaro con lugar el incidente de Ocurso.
10. Con fecha 31 de julio del año 2008, se dictó resolución que declara: NO HA LUGAR a lo solicitado, por la enmienda del procedimiento emitida.
11. El Registro General de la Propiedad, en escrito de fecha 20 de agosto de 2008, señaló nuevo lugar para recibir notificaciones.
12. Con fecha 22 de agosto de 2008, se dictó resolución en la que se tiene como nuevo lugar para recibir notificaciones el señalado.
13. Con fecha 25 de agosto del 2008, el demandante Juan Sacba Hor, presenta memorial para evacuar la audiencia que le fuera conferida dentro de la DECLINATORIA, promovida por el Registrador General del Registro General de la Propiedad.
14. Con fecha 28 de agosto de 2008, se dictó resolución en la cual se declara: CON LUGAR LA DECLINATORIA por incompetencia territorial del juzgado, y manda que el interesado acuda al Juez competente para conocer el asunto.
15. Con fecha 17 de septiembre de 2008; el demandante señor Juan Sacba Hor, procede a interponer RECURSO DE APELACIÓN en contra de la resolución de fecha 28 de agosto de dos mil ocho por no encontrarla adecuada a Derecho y porque no está debidamente razonada; como lo requiere el artículo 141 literal b) de la Ley del Organismo Judicial.
16. Con fecha 17 de septiembre de 2008, se dictó resolución en la que se tiene por interpuesto el Recurso de Apelación y ordena elevar las actuaciones a la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán.
17. La Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz, dicta resolución, con fecha 6 de octubre de 2008, en donde da inicio a la pieza de Segunda Instancia por Apelación, dando audiencia por tres días al apelante para que haga uso del recurso.
18. El apelante señor Juan Sacba Hor, comparece a evacuar audiencia que le fuera conferida dentro de la Apelación planteada, indicando como expresión de agravios que el juez a quo no observó el principio de fundamentación que regula

la Ley del Organismo Judicial, ya que no hizo la argumentación JURÍDICA Y FÁCTICA para fundamentar su decisión, sino que se limitó a transcribir los argumentos de las partes procesales, asimismo no tomó en cuenta las pruebas aportadas por el propio Registrador General del Registro General de la Propiedad.

19. Con fecha 28 de octubre de 2008, el Tribunal de segundo grado, dictó resolución en la que se tiene por evacuada la audiencia conferida para que hiciese uso del recurso y además señala VISTA DEL AUTO APELADO fijando día y hora para la misma.
20. Con fecha 4 de noviembre de 2008, el Registro General de la Propiedad, evacuó la audiencia del día para la vista, presentando sus alegatos.
21. La Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz con fecha 5 de noviembre de 2008, emite resolución en donde tiene por evacuada la audiencia para la Vista, por parte del Registrador.
22. Con fecha 6 de noviembre de 2008, el Tribunal de segundo grado, dictó resolución en la cual declara: CON LUGAR el Recurso de Apelación planteado por Juan Sacba Hor y consecuentemente se revoca el auto conocido en grado y resolvió: SIN LUGAR LA DECLINATORIA planteada por el Registrador General de la Propiedad en contra del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Alta Verapaz (ya denominado en ese entonces Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz; y se ordenó continuar con el trámite del ocurso.
23. El Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz dicta resolución con fecha 23 de diciembre de 2008, en donde recibe el expediente y ejecutoria proveniente de la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz.
24. Con fecha 26 de enero del año dos mil nueve, se dictó resolución que declara: CON LUGAR EL INCIDENTE DE OCURSO DE QUEJA planteado por Juan Sacba Hor en contra del Registro General de la Propiedad, en consecuencia ordena al Registrador General de la Propiedad, realizar la inscripción del Contrato de Partición de Inmueble.

25. Con fecha 12 de febrero de 2008, el Registrador General de la Propiedad presento RECURSO DE APELACIÓN en contra de la resolución de fecha 26 de enero de 2009, por estar en desacuerdo con la misma.
26. Con fecha 16 de febrero del año 2009, se dictó resolución, en la que se tiene por interpuesto RECURSO DE APELACIÓN en contra de la resolución de fecha 26 de enero del año 2009; y se ordena elevar las actuaciones a la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz.
27. La Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz con fecha 5 de marzo de 2009, dictó resolución que da inicio a la pieza de Segunda Instancia dentro de Incidente de Ocurso y le confiere audiencia por tres días al apelante para que haga uso del Recurso.
28. Con fecha 23 de marzo de 2009, el Registrador General de la Propiedad, evacúa la audiencia que le fue conferida, manifestando que la resolución final del Ocurso debe ser revocada, porque resulta muy sencillo indicar que cuando fallece un copropietario, debe obligadamente que inscribirse previamente el sucesorio correspondiente para que sus herederos o representantes hagan con sus derechos lo que a sus intereses les convenga, no puede hacerlo un administrador de la herencia, porque dicho cargo finaliza con la aceptación de la herencia y que tanto los artículos 503 como 509 del Código Procesal Civil y Mercantil, no establecen la facultad de suscribir una Escritura Pública de Partición en donde realmente se está disponiendo de los derechos de copropiedad; además, de haberse condenado en costas el Registro, cuando en realidad éste obró de buena fe.
29. Con fecha 26 de marzo de 2009, se dicta resolución en la cual tiene por evacuada la audiencia que le fue conferida al Registrador General del Registro General de la Propiedad y por presentados sus alegatos respectivos.
30. La Sala dicta resolución dentro de la cual señala DÍA PARA LA VISTA DEL AUTO APELADO fijando día y hora para el efecto.
31. Con fecha 8 de mayo de 2009, la Sala jurisdiccional en la que se tiene por evacuada la audiencia conferida al Registro General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

32. Con fecha 12 de mayo de 2009, el demandante señor Juan Sacba Hor, evacúa audiencia para la vista.
33. Con fecha 12 de mayo de 2009, la Sala tiene por evacuada la audiencia conferida al demandante señor Juan Sacba Hor, y por presentado el alegato definitivo para el día de la vista.
34. La Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz dicta sentencia en la cual declara: CON LUGAR (PARCIALMENTE) el Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado Sergio Eduardo Romano Monzón, en calidad de Registrador General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central en contra del auto de fecha 26 de enero de dos mil nueve dictado por el Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, revocando únicamente el numeral romano III de dicha resolución, el que queda sin efecto legal y exime del pago de costas a la parte vencida, en virtud de lo considerado, esto con fecha 15 de mayo de 2009.
35. Con fecha 21 de julio de 2009, el señor Juan Sacba Hor, solicitó al Juez de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz certificación del auto de fecha 26 de enero de 2009.
36. Asimismo el demandante señor Juan Sacba Hor, solicita por medio de memorial, a la Sala respectiva que le extienda certificación del auto de fecha 15 de mayo de 2009, esto con fecha 21 de julio de 2009.
37. El Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz con fecha 23 de julio de dos mil nueve, le denegó la petición en virtud de que la parte demandada según resolución de fecha 16 de febrero de 2009, había interpuesto Recurso de Apelación por lo que encontraba limitada la jurisdicción de dicho juzgado para conocer esto con fecha 23 de julio de 2009.
38. En cuanto a la Sala respectiva ordenó se le extendiera certificación en duplicado del auto solicitado con fecha 27 de julio de 2009.
39. En resolución de fecha 29, de julio de 2009, el Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, hace a saber a las partes que el expediente ya se encontraba en dicho juzgado.

40. Con fecha 7 de agosto de 2009, el demandante, señor Juan Sacba Hor, vuelve a solicitar certificación del auto que resolvió el incidente, de fecha 26 de enero de dos mil nueve.
41. Con fecha 10 de agosto de 2009, el Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, el juzgado dicta resolución en la que declara que NO HA LUGAR a lo solicitado en virtud de que no se había notificado al Registrador General de la Propiedad, de las resoluciones de fecha 23 y 29 de julio de 2009.
42. Con fecha 21 de abril de 2010, el señor Juan Sacba Hor, solicita nuevamente, que se extienda certificación de las resoluciones de fechas 26 de enero de 2009 y 15 de mayo de 2009.
43. Con fecha 21 de abril de 2010, el Juzgado dicta resolución en la que se ordena se le extienda la certificación correspondiente.

CASO 3

Número de Expediente: No. 31-2009 Of. 3º.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz

Demandante: Cardex S.A.

Demandado: Registro General de la Propiedad, a través de su Representante Legal

Estado del expediente: Terminado.

Resultado del ocurso: Declarado CON LUGAR EL OCURSO.

Fecha de inicio del expediente: 20 de enero de 2009.

Fecha de Finalización del expediente: 29 de octubre de 2009.

Resumen del caso:

1. Con fecha 20 de enero de 2009, en la vía incidental se inició el trámite del Ocurso, en contra del Registro General de la propiedad a través del Registrador General, promovido por el señor Juan Gerardo Fernández Widmann, actuando en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad Cardex, Sociedad Anónima, en virtud de seis suspensiones a la inscripción de Contrato de Compraventa de fracción de inmueble, que se exponen a continuación: 1.1) Se suspendió la inscripción por falta de autorización municipal para desmembrar, falta del plano respectivo y falta del consentimiento de los otros condueños para realizar la venta, en cuanto a esta suspensión el interesado indico que los requerimientos fueron debidamente subsanados, demostrados y argumentados. 1.2) Se suspendió la inscripción porque, también hace falta el consentimiento de uno de los condueños, quien había fallecido. Ante esta suspensión el interesado argumento que el consentimiento lo dio el heredero ab-intestado a quien por ley le corresponde la representación de la mortual, pero por ser menor de edad, fue su señora madre, quien en ejercicio de la patria potestad, en nombre y representación de su menor hijo, dio la autorización para desmembrar; y además que su hijo no podía ejercer su derecho de tanteo, en virtud de que éste carecía de recursos económicos. 1.3) Se suspendió la inscripción porque uno de los condueños según el Registro General de la Propiedad no tiene derechos inscritos en la finca que cita el contrato en mención y además quien por ser menor de edad se necesita de autorización judicial para realizar la venta de

derechos pro-indivisos. El interesado expresó que no era necesaria la autorización judicial para la venta de la fracción de inmueble a que se refería el Registro, ya que no se estaba enajenando ni gravando derechos del menor sino de uno de los condueños, que únicamente se había solicitado la autorización del menor de edad, en calidad de representante legal de la mortal de un copropietario; autorización y consentimiento que era necesario para poder desmembrar el derecho vendido por uno de los copropietarios, esto para demostrar el ejercicio de derecho de tanteo, con lo que se acreditaba que en ningún momento el menor estaba enajenando los derechos de su representado y mucho menos los que le corresponden por herencia intestada de su padre. 1.4) Se suspendió la inscripción porque el notario no daba fe de haber tenido a la vista el documento que acredita la representación legal de CARDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA. El interesado acreditó haber subsanado esta omisión. 1.5) Se suspendió la inscripción en virtud de que previamente se debería haber inscrito los derechos hereditarios del menor, mismos que le corresponden de su causante. La parte interesada argumentó que no era necesario que previamente a la inscripción del Contrato de Compraventa de Fracción de Inmueble, otorgado a favor de CARDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, se inscribieran los derechos hereditarios del menor en mención, en virtud de que él actúa en representación legal de la mortal de su causante, en su calidad de heredero, declarado legalmente, ello con fundamento en lo regulado en el artículo 509 del Código Procesal Civil y Mercantil; que el hecho de que el menor de edad aún no hubiere inscrito sus derechos de herencia ante el Registro General de la Propiedad, no perjudica la inscripción en referencia, toda vez que son derechos totalmente ajenos a dicho menor de edad. 1.6) Se suspendió la inscripción en virtud de que se debe de inscribir el proceso sucesorio del causante, en donde se declara heredero al menor de edad. En interesado argumentó que los motivos del porque aún no se habían inscrito los derechos hereditarios del menor, es una cuestión ajena a la referida inscripción y no existe fundamento legal para obligar la inscripción de los derechos de herencia, por lo que quedó establecido que las

suspensiones hechas por el Registro General de la Propiedad eran antojadizas, arbitrarias y sin fundamento legal.

2. Con fecha 28 de enero del año 2009, se dictó la primera resolución, con la cual se inicia la formación del expediente respectivo, se admite para su trámite el Ocurso de Queja interpuesto, por ofrecidos los medios de prueba individualizados y se le confiere audiencia al Registrador General de la Propiedad, por el plazo de dos días.
3. Con fecha 18 de febrero de 2009, el Registrador General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, evacuó la audiencia que por el plazo de dos días le fuera conferida, manifestando que la pretensión solicitada por el ocurso era totalmente IMPROCEDENTE, exponiendo los argumentos pertinentes, que por ser un caso de menor de edad se le confiriera audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Expresa que en ningún caso un padre puede contraer en nombre de sus hijos menores de edad, obligaciones que excedan los límites de su ordinaria administración, sino por causa de absoluta necesidad y evidente utilidad, previa autorización de juez competente e intervención de la Procuraduría General de la Nación.
4. Con fecha 20 de febrero de 2009, se emitió resolución que tiene por evacuada la audiencia conferida al Registro General de la Propiedad, por ofrecidos los medios de prueba relacionados; declarando que por la naturaleza del incidente NO SE ABRE A PRUEBA; se emplaza como tercero a la Procuraduría General de la Nación, por el plazo de 24 HORAS, para que se pronuncie con relación al asunto.
5. Con fecha 23 de febrero de 2009, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, señala nuevo lugar para recibir notificaciones.
6. Con fecha 26 de febrero de 2009, se dicta resolución en la que se tiene por señalado el nuevo lugar para recibir notificaciones, por parte del Registro General de la Propiedad.
7. Con fecha 4 de marzo de 2009, la Licenciada Carmen Cojti García, en calidad de Funcionaria de la Procuraduría General de la Nación y en representación del Estado de Guatemala, por delegación del Procurador General de la Nación

comparece como TERCERO INTERESADO, a evacuar la AUDIENCIA QUE POR EL PLAZO DE VEINTICUATRO HORAS, le fuere otorgado y manifiesta que al señor Registrador General de la Propiedad le asiste la razón en cuanto a la suspensión de las inscripciones solicitadas por el Ocurante, toda vez que no se cuenta con la aprobación por la mayoría de copropietarios, como lo establece el artículo 489 del Código Civil, en cuanto a la autorización que debe de dar el menor, de conformidad con el artículo 264 del Código Civil, si bien es cierto él es el Heredero Ab-Intestato, por ser menor de edad, la autorización debe ser con AUTORIZACIÓN JUDICIAL y con intervención de la Procuraduría General de la Nación, requisito que no cumplió el Ocurante.

8. Con fecha 05 de marzo de 2009, se dictó resolución en la que se tiene por evacuada la audiencia conferida a la Procuraduría General de la Nación.
9. Con fecha 19 de marzo de 2009, se dictó resolución final en la que se declara: SIN LUGAR EL OCURSO DE QUEJA presentado por el señor Juan Gerardo Fernández Widmann, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad Cardex, Sociedad Anónima.
10. Con fecha 13 de abril de 2009, el ocurante, interpuso RECURSO DE APELACIÓN por no estar conforme con lo resuelto.
11. Con fecha 14 de abril de 2009, se dicta resolución otorgando el RECURSO DE APELACIÓN en contra de la resolución de fecha 19 de marzo de 2009, y se manda elevar el proceso a la Honorable Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz.
12. Con fecha 08 de mayo de 2009, se dicta resolución que da inicio a la formación del expediente de Segunda Instancia, dentro del Ocurso, en contra del Registro General de la Propiedad, dándole audiencia por tres días al apelante para que haga uso del recurso.
13. En escrito de fecha 26 de mayo de 2009, el ocurante hace uso del Recurso de Apelación interpuesto indicando su expresión de agravios.
14. Con fecha 27 de mayo de 2009, se dicta resolución teniendo por evacuada la audiencia conferida para que hiciese uso del recurso.

15. Con fecha 28 de mayo de dos mil nueve, se dicta resolución, señalando VISTA DEL AUTO APELADO, fijando día y hora para la misma.
16. Con fecha 3 de agosto de 2009, el Registro General de la Propiedad, evacuó la audiencia para la vista.
17. Con fecha 07 de agosto de 2009, se dictó resolución en la que se tiene por evacuada la audiencia para la vista, por parte del Registrador General del Registro General de la Propiedad.
18. Con fecha 8 de agosto de 2009, la Procuraduría General de la Nación, delegación de Las Verapaces, como TERCERO INTERESADA, evacuó la audiencia del día PARA LA VISTA.
19. Con fecha 11 de agosto de 2009, se dictó resolución en la que se tiene por evacuada la audiencia para la Vista conferida a la Procuraduría General de la Nación.
20. Con fecha 11 de agosto de 2009, el apelante comparece a evacuar AUDIENCIA PARA LA VISTA.
21. Con fecha 11 de agosto de 2009, se dicta resolución, teniendo por evacuada la audiencia para la vista, conferida al ocursoante, interponente de la apelación.
22. Con fecha 14 de agosto de 2009, la sala jurisdiccional dictó resolución, en la cual declara: CON LUGAR el Recurso de Apelación planteado por el señor Juan Gerardo Fernández Widmann, en calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad Cardex, Sociedad Anónima en contra del auto de fecha 19 de marzo 2009. Revoca el auto apelado y declaró: CON LUGAR EL OCURSO en contra del Registro General de la Propiedad, y se ordena la inscripción del Contrato de Compraventa de Fracción de Inmueble otorgado en favor de la entidad CARDEX, SOCIEDAD ANÓNIMA.
23. Con fecha 29 de octubre de 2009, el juez a quo dicta resolución en la que da por recibido el expediente y ejecutoria proveniente de la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz y hace saber a las partes la existencia de las diligencias en dicho juzgado.

CASO 4

Número de Expediente: No. 610-2009 Of. 1º.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz

Demandante: Ana Victoria Mendoza Coy

Demandado: Registro General de la Propiedad, a través de su Representante Legal

Estado del expediente: CON LUGAR la declinatoria planteada por el Registrador General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, por incompetencia territorial de ese juzgado.

Fecha de inicio del expediente: 02 de diciembre de 2009.

Fecha de Finalización del expediente: 09 de febrero de 2011.

Resumen del caso:

1. Con fecha 2 de diciembre de 2009, en la vía incidental se inició el trámite del Ocurso en contra del Registro General, promovido por la señora Ana Victoria Mendoza Coy, por motivo de la suspensión de la inscripción del documento que contiene Contrato de Promesa de Venta de fracción de inmueble que fue otorgado por el administrador de la herencia y representante legal de la mortal del causante que, en vida, se obligó mediante promesa de venta, a vender esa fracción de inmueble. Que el promitente vendedor falleció sin formalizar el contrato prometido, razón por la cual el representante de la herencia cumplió con la obligación adquirida, en vida, por el causante.
2. Con fecha 02 de diciembre del año 2009, se dictó resolución en la cual se indica que previamente a resolver que el interesado debe indicar dónde debe ser notificado el Registro General de la Propiedad, en virtud de que en la dirección que ha sido señalada para notificar al mismo, por disposición de dicho registro, no tienen facultad para recibir notificaciones.
3. Mediante escrito de fecha 08 de diciembre de 2009, la oquesante manifestó su desacuerdo al previo que se le había señalado, invocando los principios de supremacía constitucional y del debido proceso, esenciales en todo ordenamiento jurídico, agregando que el imperio de la ley se extiende a todas las personas que se encuentren en el territorio de la República, además que los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables de sus actos, sujetos

a la ley y no superiores a ella, que la justicia se debe de impartir de conformidad con la Constitución y las leyes de la República de Guatemala y contra eso no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario. Razones por las cuales solicitaba que sin más requisitos, que los señalados en la ley, se le diera trámite a la demanda de Ocurso de Queja en contra del Registro General de la Propiedad.

4. Con fecha 10 de diciembre de 2009, el juzgado de primer grado resolvió, IMPROCEDENTE lo solicitado, que no ha lugar en virtud de oficio que remitiera al juzgado, el Secretario General de la Presidencia del Organismo Judicial.
5. Con fecha 11 de enero de 2010, la ocursoante, interpuso RECURSO DE NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LEY Y DEL PROCEDIMIENTO, argumentando:
1) En cuanto a la violación de ley, que la circular con la que ese Juzgado fundamenta su resolución no establece, ni modifica el régimen legal de las notificaciones regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil; en el que se establece lo relativo al lugar y forma de notificar al demandado. Que un acuerdo administrativo del Registro General de la Propiedad es de jerarquía inferior a la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil; y que el juzgador debe fundamentar sus resoluciones en la ley ordinaria y jamás en normas de jerarquía inferior como los reglamentos o los acuerdos; todo ello en observancia del debido proceso. 2) Que El señor juez infringe el procedimiento, al fundamentar su resolución en un oficio del Secretario General de la Presidencia, y con ello integra un procedimiento distinto al regulado en los artículos 67-71 y 79 del Código Procesal Civil y Mercantil, relativo al régimen de notificaciones.
6. Con fecha 11 de enero de 2010, se dictó resolución, teniendo por interpuesto el RECURSO DE NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LA LEY Y DEL PROCEDIMIENTO; indicándose que, por no existir parte contraria dentro del presente juicio, no se da la audiencia respectiva y ordena que en su oportunidad se dicte el auto que en derecho corresponda.
7. Con fecha 25 de enero de 2010, el juzgado de conocimiento, dictó resolución que declaró: SIN LUGAR el incidente de NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LA LEY y de PROCEDIMIENTO.

8. Con fecha 15 de marzo de 2010, la ocursoante comparece ante el Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento de Alta Verapaz e interpuso RECURSO DE APELACIÓN en contra de la resolución que declaró sin lugar la nulidad planteada.
9. Con fecha 16 de marzo de 2010, se dictó resolución otorgando el recurso de apelación y se manda elevar las actuaciones a la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Alta Verapaz.
10. Con fecha 08 de abril de 2010, la sala jurisdiccional dicta resolución, dando audiencia al apelante por el plazo de tres días para que haga uso del recurso.
11. Con fecha 19 de abril de 2010, la apelante evacuó audiencia e hizo uso del Recurso.
12. Con fecha 20 de abril de 2010, la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz, dicta resolución, teniendo por evacuada la audiencia que se le confirió a la apelante.
13. Con fecha 22 de abril de 2010, la sala jurisdiccional, dicta resolución señalando día para la VISTA.
14. Con fecha 31 de mayo de 2010, se dicta resolución que pone fin al incidente, en la que declara: A) CON LUGAR, PARCIALMENTE, el recurso de apelación planteado por Ana Victoria Mendoza Coy, ordenando que el Juez a quo resuelva conforme a Derecho; B) Se confirma el apartado del numeral I) de la parte resolutive del auto apelado, que declaró SIN LUGAR el incidente de NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LA LEY; C) Se revoca parcialmente el auto apelado, específicamente en el apartado del numeral I) de la parte resolutive que declaró SIN LUGAR el incidente de Nulidad por Violación al Procedimiento y resolviendo conforme a derecho queda así. I. Con lugar el Recurso de Nulidad por Violación al Procedimiento, interpuesto por la señora Ana Victoria Mendoza Coy en contra de la resolución de fecha 10 de diciembre de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, por lo que se deja sin efecto dicha disposición.
15. Con fecha 14 de julio de 2010, se dictó resolución mediante la cual se admite para su trámite EL OCURSO DE QUEJA que promovió ANA VICTORIA

- MENDOZA COY en contra del REGISTRADOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, dándole audiencia, por el plazo de DOS DÍAS.
16. Con fecha 2 de agosto de 2010; el Registro General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central planteó DECLINATORIA, en la vía incidental, en contra del Señor Juez de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, por considerar que carecía totalmente de competencia, por razón del territorio, para conocer del ocurso, pues esa institución ha manifestado en diversas oportunidades su desacuerdo en que se le esté notificando en la oficina de recepción y devolución de documentos registrales, pues esta es una oficina más no así una sede del Registro General de la Propiedad de la Zona Central.
 17. Con fecha 3 de agosto de 2010, se resolvió darle trámite a la declinatoria planteada, por razón del territorio; y que por considerarse necesario, se suspende el trámite del asunto principal mientras se resuelve el incidente de la Declinatoria, confiriendo audiencia, a la otra parte, por el plazo de dos días.
 18. Con fecha 30 de agosto de 2010, la ocursoante evacuó audiencia que se le dio en virtud de la declinatoria planteada por el Registro General de la Propiedad.
 19. Con fecha 30 de agosto de 2010 se dicta resolución, en la que se tiene por evacuada la audiencia.
 20. Con fecha 16 de septiembre de 2010, se dicta resolución en la que se declara: SIN LUGAR LA DECLINATORIA planteado por el Registro General de la Propiedad; y el juzgado declara su competencia para conocer.
 21. Con fecha 12 de octubre de 2010, el Registro General de la Propiedad, interpone RECURSO DE APELACIÓN en contra del auto que declara sin lugar la declinatoria.
 22. Con fecha 13 de octubre de 2010, se resolvió, que se tiene por interpuesto el RECURSO DE APELACIÓN por parte del Registro General de la Propiedad, y se manda elevar las actuaciones a la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán Alta Verapaz.
 23. Con fecha 27 de octubre de 2010, se dicta resolución en la que le da trámite al Recurso de Apelación interpuesto y se le corre audiencia al apelante para que haga uso del recurso.

24. Con fecha 12 de noviembre de 2010, el Registro General de la Propiedad, evacua la audiencia, y al hacer uso del recurso expuso su expresión de agravios.
25. Con fecha 15 de noviembre de 2010, La Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz, dictó resolución en la que tiene por evacuada la audiencia por parte del Registro General de la Propiedad, para hacer uso del Recurso de Apelación.
26. Con fecha 18 de noviembre de 2010, se dicta resolución señalando VISTA, fijando día y hora para la audiencia respectiva.
27. Con fecha 1 de diciembre de 2010, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, evacuó la audiencia para la vista que le fuera conferida y presentó su alegato correspondiente.
28. Con fecha 08 de diciembre de 2010, se tiene por evacuada la audiencia para la vista conferida al Registro General de la Propiedad.
29. Con fecha 14 de diciembre de 2010, la ocursoante, evacuó la audiencia para la vista del auto apelado.
30. Con fecha 16 de diciembre de 2010, se dicta resolución teniendo por evacuada, por parte de la ocursoante, la audiencia para la vista, conferida.
31. Con fecha 21 de diciembre de 2010, la sala jurisdiccional, resolvió declarar CON LUGAR el Recurso de Apelación planteado por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central; revoco el autor apelado y en consecuencia declaró CON LUGAR la declinatoria planteada por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, por incompetencia territorial del juzgado a quo.
32. Con fecha 09 de febrero de 2011, se dictó resolución que tiene por recibido el expediente y ejecutoria, proveniente de la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Cobán, Alta Verapaz y hace saber a las partes la existencia de las diligencias en el juzgado de primer grado.

CASO 5

Número de Expediente: No. 611-2009 Of. 2º.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz

Demandante: Luciano Pop Gualim

Demandado: Registro General de la Propiedad, a través de su Representante Legal

Estado del expediente: finalizado.

Resultado: Declarado SIN LUGAR EL OCURSO, y DENEGADO por notoriamente improcedente, el amparo planteado por Luciano Pop Gualim, Rafaela Ac Morán, Guadalupe Cal Suc, Amalia Margarita Lem Suram, Rosendo Suc Ixim y Marta Cal, único apellido.

Fecha de inicio del expediente: 04 de diciembre de 2009.

Fecha de Finalización del expediente: 27 de junio de 2011.

Resumen del caso:

1. Con fecha 4 de diciembre de 2009, en la vía incidental, se inició el trámite del Ocurso en contra del Registro General de la propiedad, promovido por el señor Luciano Pop Gualim y compañeros, en virtud de suspensión de la inscripción del documento que contiene Contrato de Desmembración para sí, de la parte alícuota representativa de los derechos de propiedad proindiviso que se tienen sobre un inmueble; bajo el argumento de que el representante legal de la mortal no tenía facultad para efectuar la desmembración para sí mismo, previo debería haberse llevado el proceso sucesorio y así proceder a la partición.
2. Con fecha 4 de diciembre de 2009, el juzgado resuelve que, previamente a darle trámite a la demanda, que el interesado debe indicar dónde debe ser notificado el Registro General de la Propiedad, en virtud de que en la dirección señalada para notificar al mismo, por disposición de dicho registro, no tienen facultad para recibir notificaciones.
3. El ocurso, con fecha 16 de diciembre de 2009, hizo del conocimiento del Juez su desacuerdo al previo que se le había señalado, en virtud de que el mismo no se encontraba apegado a Derecho, por lo que solicitaba que sin más requisitos que los señalados en la ley, se le diera trámite a la demanda de Ocurso.

4. Con fecha 17 de diciembre de 2009, se dicta resolución en la que se declaró IMPROCEDENTE lo solicitado en virtud de oficio que remitiera al juzgado, el Secretario General de la Presidencia del Organismo Judicial.
5. Con fecha 19 de enero de 2010, el ocursoante interpone RECURSO DE NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LEY Y DEL PROCEDIMIENTO por considerar que se violó la normativa que regula el régimen de notificaciones, contrariando el principio de jerarquía normativa garantizado por la Constitución Política de la Republica, al aplicar normas de un acuerdo administrativo interno del Registro en lugar de las normas del Código Procesal Civil y Mercantil, que es ley ordinaria superior al acuerdo; y que por lo mismo al exigir el previo, se está integrando un procedimiento no contemplado en la ley.
6. Con fecha 21 de enero de 2010, se dicta resolución en la que se tiene por interpuesto el RECURSO DE NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LA LEY Y DEL PROCEDIMIENTO indicándose que por no existir parte contraria dentro del presente juicio, no se da la audiencia a la autoridad demandada y ordena que en su oportunidad se dicte el auto que en derecho corresponda.
7. Con fecha 25 de enero de 2010, se resolvió declarando SIN LUGAR el incidente de NULIDAD POR VIOLACIÓN DE LA LEY y de PROCEDIMIENTO.
8. Con fecha 09 de marzo de 2010, el ocursoante interpone RECURSO DE APELACIÓN.
9. Con fecha 10 de marzo de 2010, el juzgado otorgó EL RECURSO DE APELACIÓN y manda elevar las actuaciones a la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de Alta Verapaz.
10. Con fecha 25 de marzo de 2010, la sala jurisdiccional resuelve y da inicio a la pieza de segunda instancia y confiere al apelante EL PLAZO DE TRES DÍAS para que haga uso del recurso de apelación interpuesto.
11. Con fecha 07 de abril de 2010, los ocursoantes evacuaron la audiencia e hicieron uso del Recurso de Apelación interpuesto, manifestando su expresión de agravios.
12. Con fecha 08 de abril de 2010, se tiene por evacuada la audiencia conferida para hacer uso del recurso de apelación.

13. Con fecha 12 de abril de 2010 dicta, la sala jurisdiccional, dicta resolución señalando VISTA, fijando día y hora para la misma.
14. Con fecha 10 de mayo de 2010, se dicta resolución en la que declara: A) CON LUGAR PARCIALMENTE el recurso de apelación planteado; declaró con lugar la nulidad por violación al procedimiento: y sin lugar la nulidad por violación a la ley; manda al Juez a quo resuelva conforme a lo considerado en lo resuelto.
15. Con fecha 09 de junio de 2010, el juzgado de Primera Instancia, dictó resolución en la que procede a darle trámite al escrito inicial del ocurso presentado; y se emplaza al Registrador General del Registro General de la Propiedad, por el plazo de DOS DÍAS.
16. Con fecha 23 de junio de 2010, El Registro General de la Propiedad de la Zona Central, interpuso DECLINATORIA, en la vía incidental, en contra del Señor Juez de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, por considerar que él carecía totalmente de competencia por razón del territorio.
17. Con fecha 25 de junio de 2010, se dicta resolución en la que se admite para su trámite la DECLINATORIA, planteada por el Registro General de la Propiedad; y confiere audiencia a la otra parte, en la vía de los incidentes; debiendo sustanciarse en la misma pieza de autos, por lo que suspende el trámite del asunto principal.
18. Con fecha 30 de agosto de 2010, los ocursoantes evacuaron la audiencia conferida dentro del Incidente de Declinatoria.
19. Con fecha 30 de agosto de 2010, se dicta resolución en la cual se toma nota de lo manifestado por los ocursoantes, teniendo por evacuada la audiencia.
20. Con fecha 6 de septiembre de 2010 se dicta resolución, misma que declara: SIN LUGAR LA DECLINATORIA planteada por el Registro General de la Propiedad.
21. Con fecha 16 de septiembre de 2010, el ocursoante, propone para su diligenciamiento las pruebas ofrecidas en el incidente de ocurso.
22. Con fecha 17 de septiembre de 2010, se resuelve recibir, con citación de parte contraria, algunos de los medios de prueba, porque los otros no habían sido ofrecidos en la oportunidad procesal oportuna.

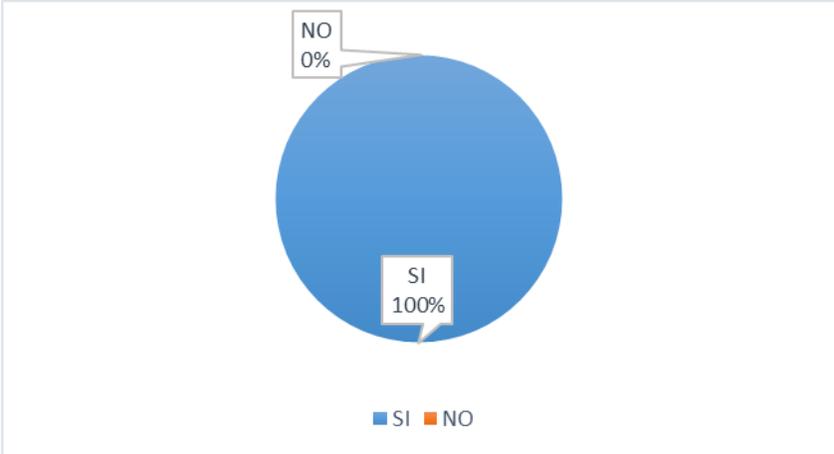
23. Con fecha 21 de septiembre de 2010, el ocursoante interpone RECURSO DE REVOCATORIA, ya que en el escrito de demanda de Ocurso de Queja, en el apartado de pruebas, además de los documentos que se individualizaron en el escrito, también había ofrecido como prueba CUALQUIER OTRO DOCUMENTO, que al tenerlo en su poder presentaría ante ese juzgado.
24. El Juzgado de Primera Instancia Civil del Departamento de Alta Verapaz, emite resolución con fecha 22 de septiembre de 2010, en la que DECLARA CON LUGAR EL RECURSO DE REVOCATORIA, planteado por el ocursoante, por lo que, SE REVOCA TOTALMENTE, la resolución recurrida, y se tiene por recibidos los medios de prueba propuestos.
25. Con fecha 12 de octubre de 2010, se declara: CON LUGAR EL INCIDENTE DE OCURSO DE QUEJA, planteado por LUCIANO POP GUALIM, RAFAELA AC MORAN, GUADALUPE CAL SUC, AMALIA MARGARITA LEM SURAM, ROSENDO SUC IXIM Y MARTA CAL (ÚNICO APELLIDO) en contra del REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, por lo que le ordena hacer la inscripción correspondiente.
26. Con fecha 19 de octubre de 2010, el Registro General de la Propiedad interpone RECURSO DE APELACIÓN, el cual es otorgado y se manda elevar las actuaciones a la sala jurisdiccional.
27. Con fecha 3 de noviembre de 2010, se inicia la formación de la pieza de segunda instancia, y señala el PLAZO DE TRES DÍAS para que haga uso del recurso.
28. Con fecha 12 de noviembre de 2010, el Registro General de la Propiedad, evacuó la audiencia que le fuera concedida, hizo uso del recurso planteando su expresión de agravios.
29. Con fecha 16 de noviembre de 2010, la sala jurisdiccional no tuvo por evacuada la audiencia, por parte del ocursoante, por haber presentado su escrito en forma extemporánea; y se señaló vista, fijando día y hora para la misma.
30. Con fecha 01 de diciembre de 2010, el Registro General de la Propiedad, evacuó la audiencia que le fuere conferida para el día de la vista.
31. Con fecha 08 de diciembre de 2010, se dicta resolución, teniendo por evacuada la audiencia para la vista, por parte del Registro General de la Propiedad.

32. Con fecha 14 de diciembre de 2010, el ocursoante evacuó la audiencia para la Vista.
33. Con fecha 15 de diciembre de 2010, la sala jurisdiccional resuelve que no se tiene por evacuada la audiencia conferida para el día de la vista, por haberse presentado en forma extemporánea.
34. Con fecha 17 de diciembre de 2010, la sala jurisdiccional dictó resolución en la que DECLARA: CON LUGAR el recurso de Apelación interpuesto por el Registro General del Registro General de la Propiedad de la Zona Central; revoco el auto apelado y al resolver declaró: SIN LUGAR EL OCURSO DE QUEJA QUE EN LA VÍA INCIDENTAL plantean los señores LUCIANO POP GUALIM, RAFAELA AC MORAN, GUADALUPE CAL SUC, AMALIA MARGARITA LEM SURAM, ROSENDO SUC IXIM y MARTA CAL (único apellido), en contra del REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD.
35. Con fecha 23 de febrero de 2011, se tiene por recibido el expediente y ejecutoria, proveniente de la sala jurisdiccional.
36. Con fecha 6 de marzo de 2011, los ocursoante plantearon ACCIÓN CONSTITUCIONAL DE AMPARO ante LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CAMARA DE AMPARO Y ANTEJUICIO.
37. La Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio con fecha 29 de marzo de 2011 resuelve: admite para su trámite el amparo; no decreta el amparo provisional; y da VISTA por el plazo común de cuarenta y ocho horas, a quien planteó el amparo, a la autoridad impugnada, al MINISTERIO PÚBLICO, a través de la FISCALÍA DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES, AMPAROS Y EXHIBICIÓN PERSONAL y en calidad de tercero interesado al REGISTRADOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL.
38. Con fecha 15 de mayo de 2011, el amparista evacuó la audiencia que le fuera conferida.
39. Con fecha 30 de mayo de 2011, el Registro General de la Propiedad, evacuó la audiencia que le fuera conferida.

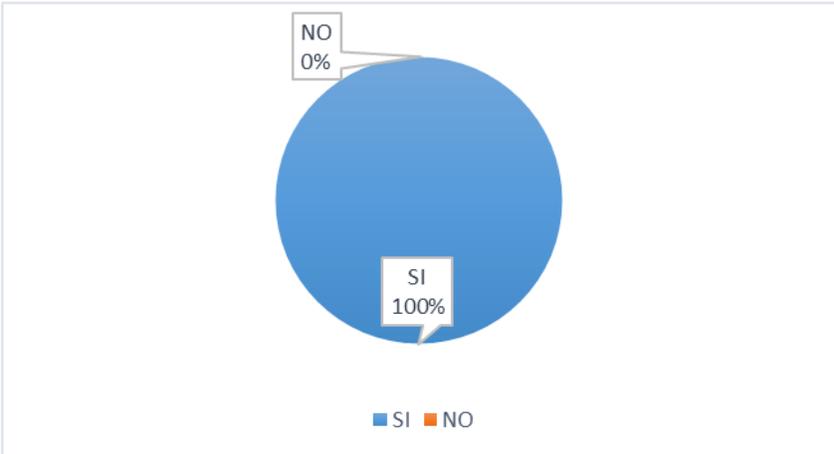
40. La Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio con fecha 31 de mayo de 2011 resuelve: incorporar al proceso el memorial respectivo y se tiene por evacuada la audiencia conferida al REGISTRADOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL, tercero interesado en el amparo.
41. Con fecha 31 de mayo de 2011, El Ministerio Público, compareció a evacuar la audiencia que le fue conferida.
42. Con fecha 31 de mayo de 2011, se tiene por evacuada la audiencia por parte del Ministerio Público, por medio de la Fiscalía de Asuntos Constitucionales, Amparos y Exhibición Personal.
43. Con fecha 31 de mayo de 2011, el amparista, evacuó la SEGUNDA AUDIENCIA que le fue conferida.
44. Con fecha 01 de junio de 2011, se resuelve tener por evacuada la audiencia conferida al amparista.
45. Con fecha 27 de junio de 2011, LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CÁMARA DE AMPARO Y ANTEJUICIO, dicta sentencia de amparo, en la cual DENIEGA, el amparo solicitado.

GRAFICA DE ENTREVISTA PARA NOTARIOS

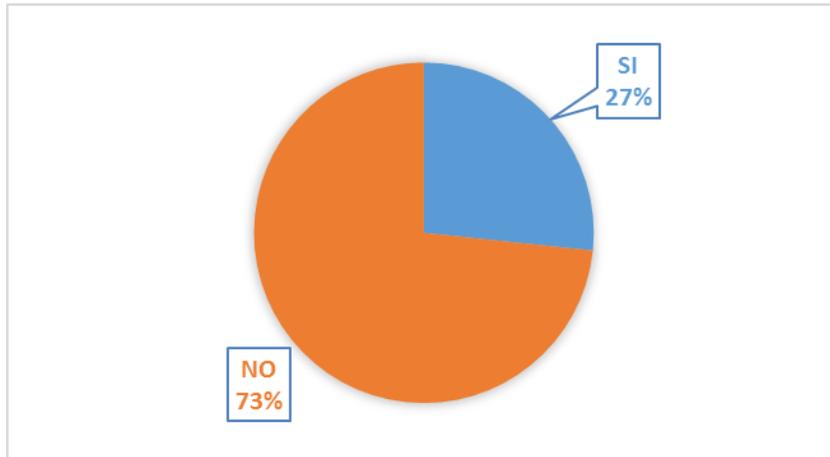
Pregunta Número 1



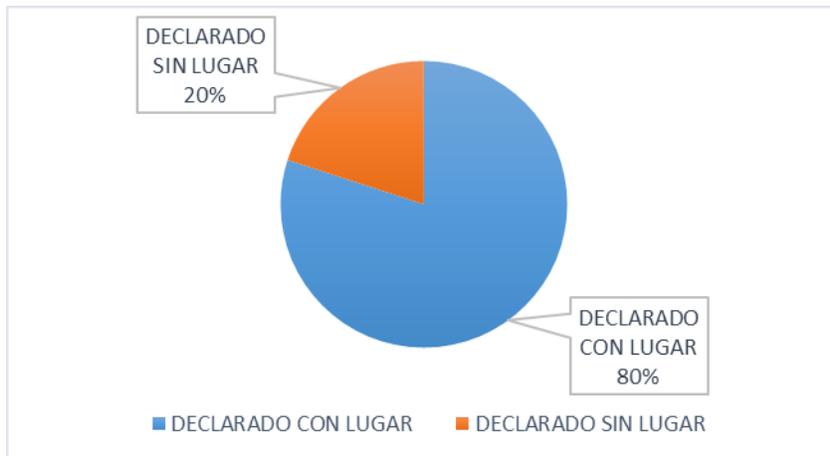
Pregunta Número 2



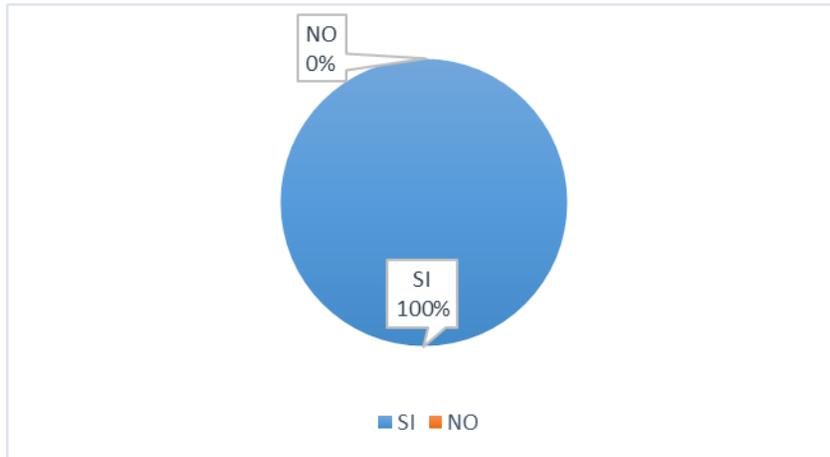
Pregunta Número 3



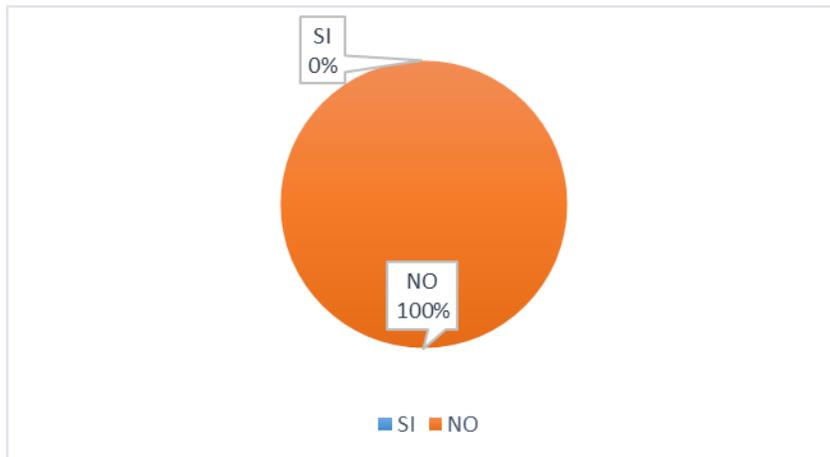
3.1.



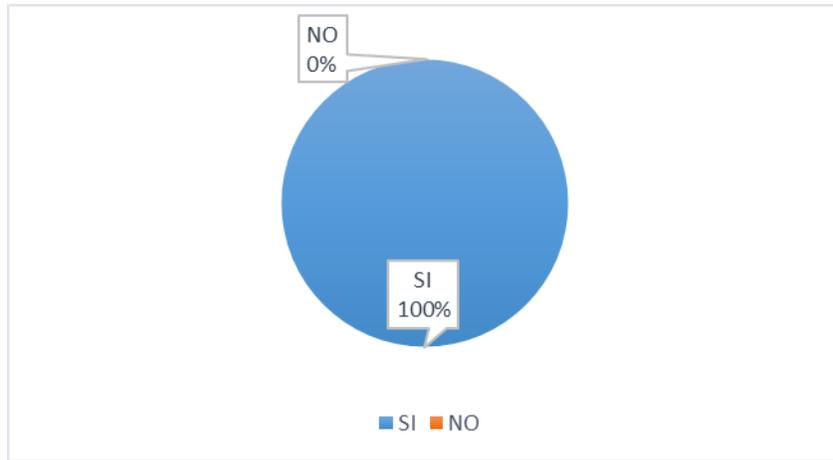
Pregunta Número 4



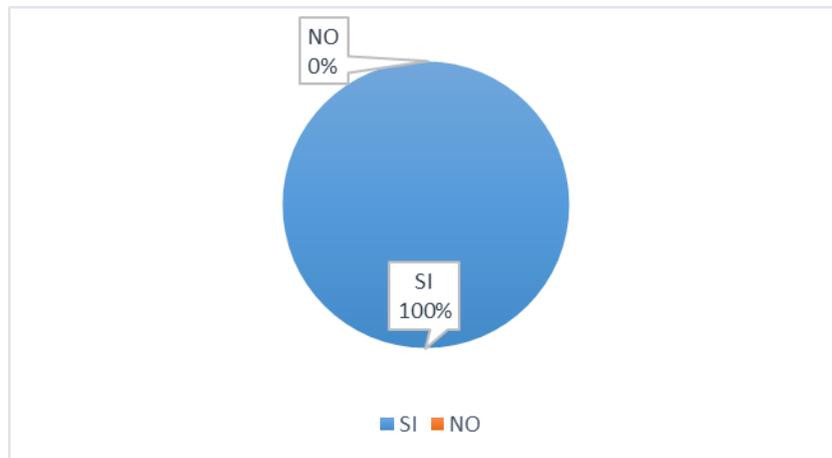
Pregunta Número 5



Pregunta Número 6



Pregunta Número 7





UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, abril de 2015.

TIPO: Expertos

ENTREVISTA

Buenos días:

A efecto de optar al Grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, se está realizando la investigación titulada “Ocurso. Remedio contra la arbitrariedad registral”, y con el objeto de recabar opiniones acerca de este tema, se está efectuando entrevistas a profesionales del Derecho que tengan conocimientos especiales en el área Civil.

Por tal motivo, le solicito que sea tan amable de responder las siguientes preguntas.

La información proporcionada se manejará con discreción y con finalidad estrictamente académica.

1. ¿Ha conocido usted casos en los que El Registro General de la Propiedad, ante la presentación de documentos inscribibles en dicho Registro, suspenda la inscripción o efectúe la misma contra disposiciones legales vigentes?

2. ¿Considera usted, que en la suspensión de la inscripción o en las inscripciones efectuadas sin fundamento legal alguno, o con violación a leyes vigentes, que usted ha conocido, el Registro General de la Propiedad ha actuado con arbitrariedad registral?

3. ¿A petición de alguno de sus clientes o por iniciativa propia, ha promovido usted la acción incidental de Ocurso, en contra del Registrador de la Propiedad? Y ¿Qué resultados obtuvo?

4. Por la naturaleza del Ocurso ¿considera usted que el procedimiento de los incidentes implica un rigorismo procesal que limita y retarda el derecho a la seguridad registral del derecho de propiedad privada de los ciudadanos? En su caso indique en qué consiste esa rigurosidad y cuáles son las limitaciones que se derivan de ella.

5. ¿Considera usted que el Ocurso es un remedio eficaz contra la arbitrariedad registral? ¿Por qué?

6. ¿A su criterio, podría ser factible e idóneo tramitar la acción de Ocurso en contra del Registrador de la Propiedad a través de la figura de la Homologación, prevista para los Procesos Sucesorios, garantizándose así una justicia pronta y cumplida?

7. ¿Considera usted necesaria y conveniente la reforma del procedimiento establecido para ejercer la acción de Ocurso, contenida en artículo 1164 del Código Civil? Y en su caso, ¿en qué aspectos se debiera reformar?

Gracias por su colaboración.

FICHA

Número de expediente: _____

Juzgado: _____

Demandante: _____

Demandado: _____

Estado del expediente: _____

Resultado del Ocurso: _____

Fecha de inicio del expediente: _____

Fecha de finalización del expediente: _____

Resumen del caso: _____
