

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SUROCCIDENTE
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES,
ABOGACÍA Y NOTARIADO**



TESIS

**EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN ANTE EL SEGUNDO REGISTRO
DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO EN SEDE DEPARTAMENTAL**

Por:

LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA

200841274

Mazatenango, Suchitepéquez, noviembre de 2,020.

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SUROCCIDENTE
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES,
ABOGACÍA Y NOTARIADO**

TESIS

**EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN ANTE EL SEGUNDO REGISTRO
DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO EN SEDE DEPARTAMENTAL**

**Presentada a las Autoridades del
Centro Universitario de Suroccidente de la
Universidad de San Carlos de Guatemala**

Por:

**LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA
200841274**

**Lic. Sergio Rodrigo Almengor Posadas
Asesor**

**Previo a conferírsele el Grado Académico de
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
y los Títulos Profesionales de
ABOGADO Y NOTARIO**

Mazatenango, Suchitepéquez, noviembre de 2,020.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SUROCCIDENTE

Ing. Murphy Olimpo Paiz Recinos

Rector

Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo

Secretario General

**MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE
SUROCCIDENTE**

Dr. Guillermo Vinicio Tello Cano

Director

REPRESENTANTES DE DOCENTES

Lic. Luis Carlos Muñoz López

Secretario

Dr. Reynaldo Humberto Alarcón Noguera

Vocal

REPRESENTANTE GRADUADO DEL CUNSUROC

Lic. Vilser Josvin Ramírez Robles

Vocal

REPRESENTANTES ESTUDIANTILES

TPA. Angélica Magaly Domínguez Curiel

Vocal

PEM y TAE Rony Roderico Alonzo Solís

Vocal

COORDINACIÓN ACADÉMICA

COORDINADOR ACADÉMICO

M.Sc. Héctor Rodolfo Fernández Cardona

**COORDINADOR CARRERA DE LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN DE
EMPRESAS**

M.Sc. Rafael Armando Fonseca Ralda

COORDINADOR CARRERA DE LICENCIATURA EN TRABAJO SOCIAL

Lic. Edín Aníbal Ortíz Lara

COORDINADOR DE LAS CARRERAS DE PEDAGOGÍA

Dr. René Humberto López Cotí

COORDINADOR CARRERA DE INGENIERÍA EN ALIMENTOS

M.Sc. Víctor Manuel Nájera Toledo

COORDINADOR CARRERA DE INGENIERÍA AGRONOMÍA TROPICAL

M.Sc. Erick Alexander España Miranda

COORDINADORA CARRERA DE INGENIERÍA EN GESTIÓN AMBIENTAL LOCAL

M.Sc. Karen Rebeca Pérez Cifuentes

**COORDINADOR CARRERA DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES, ABOGACÍA Y NOTARIADO**

M.Sc. José David Barillas Chang

COORDINADOR DE ÁREA SOCIAL HUMANISTA

Lic. José Felipe Martínez Domínguez

CARRERAS FIN DE SEMANA DEL CUNSUROC

COORDINADORA DE LAS CARRERAS DE PEDAGOGÍA

M.Sc. Tania Elvira Marroquín Vásquez

**COORDINADOR CARRERA PERIODISTA PROFESIONAL Y
LICENCIATURA EN CIENCIAS DE LA COMUNICACIÓN**

Lic. Heinrich Herman León

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL
EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE (ÁREA PÚBLICA)

Derecho Penal: Dr. Gloria Lilian Aguilar Barrera.
Derecho Laboral: Lic. Tania María Cabrera Ovalle.
Derecho Administrativo: Lic. Carlos García Cáceres.

SEGUNDA FASE (ÁREA PRIVADA)

Derecho Notarial: Lic. José Luis Kestler Castillo.
Derecho Civil: Lic. Joel Enrique León Díaz.
Derecho Mercantil: Lic. Héctor Rafael Antonio González Obregón.

ASESOR DE TESIS

Lic. Gildardo Enrique Alvarado Meza.

ASESOR METODOLÓGICO

M.Sc. Deldda Dioselina Hidalgo Ramírez de Fuentes

REVISOR DE TESIS

Lic. Sergio Rodrigo Almengor Posadas.

ACTO QUE DEDICO

A DIOS:

Por ser el motivo y la razón de mi existir, porque en cada momento de mi existir me ha demostrado de manera sobrenatural que siempre ha tenido el control de todo lo que me rodea, porque siempre ha tenido una palabra para mi vida y una canción para demostrarme su amor incondicional, reconociendo que todo lo que tengo, todo lo que soy, y seré, es por Él y para Él.

A MIS PADRES:

A mi amada madre Enf. Prof. Gladys Elizabeth Estrada Sopony, mujer virtuosa, por ser tan valiente y esforzada, que siempre ha sabido enfrentar las circunstancias adversas de la vida de una forma sabia, que optó por limitarse en ciertas cosas, con tal de garantizar nuestro bienestar, y que a pesar de todo, siempre ha estado llena de mucha amor y felicidad, con sus enseñanzas y correcciones me ha sabido guiar por el camino correcto, siempre me ha dado su apoyo de manera incondicional, gracias por ser mi vida, a mi padre, el Doctor Carlos Emilio del Valle Gómez, por haber sembrado en mí la semilla de la Fè en Dios, y por ser un gran ejemplo de perseverancia y superación; y a dos grandes hombres que han desempeñado el papel de papá en toda mi vida, al abogado Rudy Armando Estrada Sopony y al abogado Adán Amílcar Estrada Sopony, porque hasta el día de hoy han ejercido y superado con éxito cada una de las funciones que mi papi Adán desempeñaba en mi vida, gracias por ser dignos representantes de Don Adán Armando Estrada Barrios, Dios, la vida, y yo, se lo agradeceremos siempre.

A MIS ABUELOS:

A mi Abuelita Adela Sopony Solares de Estrada (Q.E.P.D.), describir en palabras todo lo que ella significó en mi vida sería en vano, ella lo fue y lo será TODO en mí vida, fue mi segunda mamá, porque sé que cada mañana durante toda su vida, siempre me tenía en sus oraciones y desde el primer momento en que vi la luz de este mundo estuvo atenta a mi cuidado, Dios me dio el privilegio de poder regresarle un poco de lo mucho que ella me atendió y ayudò en mi vida; a mi Abuelito Adán Armando Estrada Barrios (Q.E.P.D.), porque la máquina de escribir que por muchos años usó y generó grandes ideas se detuvo, pero su historia y sabiduría continúan plasmados en nosotros por siempre, fue y sigue siendo un pilar fundamental junto con

mi abuelita, ellos sentaron las bases de la maravillosa familia que hoy somos todos, porque aún recuerdo sus frases, los momentos compartidos y los pasos que por mucho tiempo me guiaron a mi casa de estudios, pasos que aún después de su partida, me siguieron guiando a través de sus grandes hijos; ahora puedo decir que fue el mejor maestro que he tenido, porque aún después fallecido, sus enseñanzas, su disciplina, su amor, su entrega, su inteligencia se ve reflejada en cada uno de nosotros, honor a quien honor merece.

A mis abuelos Guillermo Domínguez y Aura Victoria Gómez, por su constante apoyo a lo largo de toda mi vida y por ser un ejemplo de amor y comprensión.

EN ESPECIAL A MIS TÍOS:

Dr. Elmer Oswaldo Estrada Sopony, porque siempre ha estado a nuestro lado, siendo el medico de toda la familia, por esa fortaleza que lo caracteriza y por ese enorme corazón que lo hace tan especial, porque nunca nos ha dado la espalda, a mi Tío, doctor Mario Normando Del Valle Gómez, porque siempre que tenía la oportunidad de ayudarme lo hacía, siempre ha sido un ejemplo para mí en su vida profesional, espiritual y familiar, nunca terminaré de agradecerles a cada uno el hecho de que siempre han estado a mi lado.

A MI HERMANO:

Abogado Carlos Jhulliane del Valle Estrada, por su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida, por la motivación y el gran ejemplo que me da con su vida.

ESPECIALMENTE A MIS PRIMOS:

M.Sc. Allan Amilkar, M.Sc. Milton Alberto y Leslie Esmeralda, de apellidos Estrada Morales, porque hermanos no son únicamente los de sangre, sino que también son aquellos que a lo largo de la vida han crecido juntos, han compartido alegrías y tristezas y se han ayudado mutuamente; a la Arquitecta María Rene Del Valle Urrutia y al Licenciado Mario Daniel Del Valle Urrutia, porque son muy especiales en mi vida y son tantos los momentos que hemos compartido y disfrutado juntos, y a los Abogados Roger Oswaldo, Elmer Adarmando y Mildsury todos de apellidos Estrada Luarca, gracias a todos los mencionados por su constante apoyo y por su ejemplo que me motivo a seguir adelante, los considero como mis hermanos.

A MI FAMILIA EN GENERAL:

Porque cada uno contribuyó a la realización de este sueño, con sus ejemplos, con sus palabras y con su apoyo.

A MIS PASTORES:

Requilme Rodríguez Escobar, Gersom y Daniel, ambos de apellidos Rodríguez Morales, sé que siempre he estado en sus oraciones, y que el aprecio y cariño es mutuo.

A MIS AMIGOS:

A muchos en general, pero especialmente a los abogados y notarios: Mavelin Castillo, Daniela Briz, Varinia Aguilar, Allan Valladares y Romeo Rosales, y mi mejor amigo Leonel Velásquez, por haber compartido tantos momentos especiales y siempre haberme motivado a seguir luchando, cada uno ha aportado algo especial a mi vida, gracias Donna.

A LA TRICENTENARIA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Por haberme abierto las puertas de esta casa de estudios y por permitirme adquirir una pequeña parte de la gran sabiduría que poseen los catedráticos que en la misma laboran.

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1	3
LA SEGURIDAD COMO DEBER DEL ESTADO	3
1.1.1. Elementos del Estado.....	3
1.1.2. Deberes del Estado	4
1.1.3. Regulación legal	5
1.2. La seguridad.....	5
1.2.1. Clases de seguridad.....	5
CAPÍTULO 2	7
ENUMERACIÓN DE ALGUNOS CONTRATOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	7
2.1. El contrato de promesa	7
2.1.1. Definición	7
2.1.2. Elementos.....	8
2.1.3. Obligaciones previas.....	8
2.1.4. Impuestos	8
2.1.5. Regulación legal	8
2.2. El contrato de compraventa.....	8
2.2.1. Definición	8
2.2.2. Elementos.....	9
2.2.3. Características	9
2.2.4. Requisitos del contrato.....	9
2.2.5. Obligaciones previas.....	9
2.2.6. Impuestos	10
2.2.7. Regulación legal	10
2.3. El contrato de donación entre vivos.....	10
2.3.1. Definición	10
2.3.2. Elementos.....	10
2.3.3. Obligaciones previas.....	11
2.3.4. Impuestos	11
2.3.5. Regulación legal	11
2.4. Las servidumbres.....	11
2.4.1. Definición	11
2.4.2. Clasificación.....	11
2.4.3. Características	12
2.4.4. Obligaciones previas.....	12

2.4.5.	Impuestos	12
2.4.6.	Regulación legal	13
2.5.	El contrato de arrendamiento	13
2.5.1.	Definición	13
2.5.2.	El subarrendamiento	13
2.5.3.	Obligaciones previas.....	13
2.5.4.	Impuestos	13
2.5.5.	Regulación legal	14
2.6.	El Usufructo.....	14
2.6.1.	Definición	14
2.6.2.	Características	14
2.6.3.	Obligaciones previas.....	14
2.6.4.	Impuestos	14
2.6.5.	Regulación legal	15
2.7.	El contrato de mutuo.....	15
2.7.1.	Definición	15
2.7.2.	Obligaciones previas.....	15
2.7.3.	Impuestos	15
2.7.4.	Regulación legal	15
2.8.	La carta de pago y la rescisión	16
2.8.1.	La carta de pago.....	16
2.8.2.	Obligaciones previas.....	16
2.8.3.	Impuestos	16
2.8.4.	Regulación legal	16
2.8.5.	La rescisión	16
2.8.6.	Obligaciones previas.....	17
2.8.7.	Impuestos	17
2.9.	La partición voluntaria.....	17
2.9.1.	Definición	17
2.9.2.	La copropiedad	17
2.9.3.	Formas de terminar con la copropiedad	17
2.9.4.	Obligaciones previas.....	17
2.9.5.	Impuestos	18
2.9.6.	Regulación legal	18
CAPÍTULO 3		19
DERECHO REGISTRAL		19
3.1.	Etimología de la palabra registro.....	20
3.2.	Definición de registro	20
3.3.	Sistemas registrales	20
CAPÍTULO 4		22

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	22
4.1. Definición	22
4.2. Principios que rigen el Registro de la Propiedad	22
4.2.1. Principio de publicidad	22
4.2.2. Principio de legitimación	22
4.2.3. Principio de rogación	23
4.2.4. Principio de consentimiento	23
4.2.5. Principio de prioridad o preferencia.....	23
4.2.6. Principio de legalidad o calificación	24
4.2.7. Principio de especialidad.....	24
4.2.8. Principio de tracto sucesivo.....	25
4.2.9. Principio de inscripción	25
4.2.10. Principio de fe pública	25
4.3. Sistemas registrales	25
4.3.1. Sistema Romano-Francés.....	25
4.3.2. Sistema Alemán o Germano.....	25
4.4. Clases de inscripciones	26
4.4.1. Definitivas y provisionales.....	26
4.4.2. Extensas y concisas.....	26
4.4.3. Voluntarias y forzosas.....	26
4.5. El Registro de la Propiedad en Guatemala.....	26
4.6. Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad.....	26
4.7. Misión del Registro de la Propiedad.....	27
4.8. Reseña histórica del Registro de la Propiedad.....	27
4.9. Estructura del Registro de la Propiedad	27
4.9.1. Estructura funcional del Registro de la Propiedad.....	27
4.9.2. Estructura funcional del Registro General de la Propiedad de la zona central	28
4.9.3. Estructura funcional del Segundo Registro de la Propiedad.....	29
4.9.4. Sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad	29
4.10. El valor de la seguridad jurídica en materia registral.....	30
4.11. Actos inscribibles	31
4.12. Inscripciones	31
4.13. Inscripciones especiales.....	31
4.14. Efectos de las inscripciones	31
4.15. Procedimiento para la realización de una operación en el Segundo Registro de la Propiedad.....	32
4.15.1. Flujo-grama del procedimiento para la realización de una operación en el Segundo Registro de la Propiedad.....	33
4.16. Procedimiento de rectificación ante el Segundo Registro de la Propiedad, fuera de sede central	34

CAPÍTULO 5	37
GUÍAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	37
5.1. Definición	37
5.2. La función calificadora.....	37
5.3. Naturaleza y alcances de la función calificadora.....	38
5.4. La función notarial y la función calificadora.....	38
5.5. Criterios registrales.....	39
5.6. Recopilación de criterios registrales	39
5.7. Unificación de los criterios registrales.....	40
CAPÍTULO 6	42
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	42
6.1. Encuesta practica a Notarios que poseen más de ocho años ejercer la profesión dentro de la jurisdicción Municipal de Mazatenango, del Departamento de Suchitepéquez.....	42
6.2. Comprobación de la hipótesis	47
6.3. Proyecto de Reglamento Interno para el Trámite de Rectificaciones en sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad	50
DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	52
CONCLUSIONES	59
RECOMENDACIONES	60
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	61
ANEXOS	63

INTRODUCCIÓN

El procedimiento de rectificación que se tramita fuera de la sede central del Segundo Registro de la Propiedad es un problema que afecta gravemente los actos sujetos a inscripción en dicha institución, debido a que el Registro de la Propiedad es uno de los pilares sobre los cuales descansa la Seguridad Jurídica que el Estado debe brindar a sus habitantes, de igual manera vulnera el principio de fácil acceso a la inscripción, ya que dicho procedimiento se torna lento, extenso y expone los potenciales derechos reales de los particulares a graves riesgos. El determinar las causas de las cuales se deriva el fenómeno descrito llamó la atención del tesista para desarrollar la presente investigación y de esta manera explicar científicamente el objeto de estudio con la finalidad de proponer soluciones a la problemática planteada.

La presente tesis, en lo referente a su contenido goza de un diseño estructural bien definido, constando de cinco capítulos. El Capítulo I se denomina: “La Seguridad como deber del Estado”, en el cual se describe de manera general la institución del Estado y sus deberes. El Capítulo II se denomina: “Enumeración de algunos Contrato Sujetos a Inscripción en el Registro de la Propiedad”, en el cual se hace un esfuerzo por sintetizar una descripción de los contratos que más comúnmente están sujetos a registro. El Capítulo III se denomina: “Derecho Registral”, en el que se describe someramente lo relativo a la evolución e importancia del Derecho Registral. El Capítulo IV se denomina “Registro de la Propiedad”, en el cual se describe la historia, avances, principios, sistemas y la función del Registro de la Propiedad en la actualidad. El Capítulo V se denomina: “Guía de Calificación Registral”, en el que se explica en qué consisten éstos y cuáles son sus orígenes y alcances. El Capítulo VI se denomina: “Análisis e Interpretación de Resultados”, en donde se analizan los resultados de la investigación de campo, como la comprobación de la hipótesis, resumen de las entrevistas practicadas y la discusión de los resultados. Para finalizar, se presentan las conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos.

Con respecto a la presente investigación, no busca constituirse en una verdad absoluta, sino que se busca analizar y explicar someramente los puntos que se hayan considerado importantes con respecto al objeto de estudio, por lo que este estudio puede ser utilizado para posteriores

investigaciones, motivo por el cual el verdadero objeto del presente trabajo de tesis es coadyuvar aun en una mínima parte, a la solución de la problemática abordada en la presente investigación.

CAPÍTULO 1

LA SEGURIDAD COMO DEBER DEL ESTADO

En relación al Estado existe una gran cantidad de definiciones, de las cuales me permito citar las siguientes:

“El Estado, en sentido amplio, es un conglomerado social, política y jurídicamente constituido, asentado sobre un territorio determinado, sometido a una actividad que se ejerce a través de sus propios órganos, y cuya soberanía es reconocida por otros Estados” (Prado, 2003, pág. 47)

“Es el régimen que adopta una nación mediante una centralización jurídica y política que se realiza por la acción de un poder político y de la idea de la república como conjunto de medios que se ponen en común para realizar el bien común” (Prado, 2003, pág. 48)

En base a las definiciones citadas y de conformidad con el ordenamiento jurídico guatemalteco, el Estado, es una persona jurídica que se encuentra conformada por un grupo determinado de personas, asentadas en territorio específico y unidas para lograr la realización de bien común, a través de un ordenamiento jurídico establecido que rige la conducta de sus habitantes, quienes están sometidos a un gobierno, que dirige la vida del Estado.

1.1.1. Elementos del Estado

Los elementos del Estado, son cada una de las piezas que conforman la estructura Estatal, sin la cuales no puede ser posible la existencia ni reconocimiento del mismo, dichos elementos son los siguientes:

1.1.1.1. El grupo humano

Es el conjunto de individuos que, debido a la naturaleza social del ser humano, se reúnen para poder satisfacer sus necesidades, organizándose entre sí con la finalidad de lograr la consecución del bien común, siendo este el elemento que le imprime dinamismo al Estado como persona jurídica.

1.1.1.2. El territorio

Es el espacio geográfico en el cual un grupo determinado de personas se asientan y organiza, para explotar sus recursos y satisfacer sus necesidades, sirviendo a la vez como un límite para el ejercicio de la soberanía del Estado.

1.1.1.3. El orden jurídico

Es el conjunto de normas jurídicas que rigen la conducta de los individuos dentro de la sociedad, con el propósito de mantener la convivencia pacífica entre los mismos y lograr la realización del fin supremo del Estado.

1.1.1.4. El poder pPúblico

Es la potestad que tiene el Estado de imponer su voluntad sobre sus habitantes, siempre que sus decisiones sean basadas en ley y orientadas a la satisfacción de las necesidades de las mayorías.

1.1.1.5. El fin del Estado

Si bien es cierto, el Estado como tal, posee una gran cantidad de deberes que cumplir para con la sociedad, pero éstos a la vez se reducen a un fin supremo, al cual se le denomina: Bien Común, entendiéndose éste, como el estatus quo de la sociedad, en el cual los habitantes de un Estado tienen acceso a sus necesidades básicas como la salud, educación, vivienda, trabajo entre otros, garantizando de esta manera el desarrollo integral de las personas.

1.1.2. Deberes del Estado

El Estado, como garante de la materialización del bien común, se encuentra compelido a cumplir con determinadas obligaciones o deberes, como lo reza nuestra Constitución Política de la República en su artículo segundo, en el cual se establece que el Estado debe garantizar la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, entre otros deberes, y de esta manera lograr la satisfacción de las necesidades y las convivencias pacíficas de la sociedad.

1.1.3. Regulación legal

La Constitución Política de la República, en su parte dogmática, específicamente en su parte considerativa, establece que el Estado se organiza jurídica y políticamente para proteger a la persona como sujeto y fin de la sociedad y a la familia como la génesis de los valores fundamentales de la sociedad, en virtud de lo cual, en su artículo segundo establece “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona” (Asamblea Nacional Constituyente, 1985, pág. Art. 2).

1.2. La seguridad

Como ya quedó citado en líneas anteriores, la seguridad es uno de los deberes del Estado, pero dicha seguridad va más allá de la acepción que comúnmente se le da a dicha palabra, ya que la seguridad, implica la seguridad ciudadana, como eje fundamental para mantener el orden público y consecuentemente el ordenamiento jurídico establecido, la seguridad como deber del Estado, comprende también, la certeza jurídica de los actos que las personas realizan dentro de su territorio, fin que se logra a través de diversas instituciones que forman parte del aparato estatal.

1.2.1. Clases de seguridad

En el entendido de que la seguridad como deber fundamental del Estado, comprende dos aspectos, es necesario dedicarle un apartado a cada uno de ellos dentro la presente investigación, por lo que los cito a continuación:

1.2.1.1. Seguridad como garantía del orden público

El orden público es un elemento fundamental dentro de todo Estado, ya que sin éste, sería imposible alcanzar la realización del bien común; pero para lograr la consecución del orden público deben intervenir varios elementos como lo es el ordenamiento jurídico y el poder público, éste último, se ejerce a través de las distintas instituciones que han sido creadas con tal finalidad, como lo es el caso del Ministerio Público quien es el encargado de “velar por el estricto cumplimiento de las leyes del país” (Asamblea Nacional Constituyente, 1985, pág. Art.

251), de igual manera, el Ministerio de Gobernación como parte del gobierno central, tiene a su cargo mantener la gobernabilidad dentro del territorio nacional, motivo por el cual coordina y dirige a la Policía Nacional Civil, todo esto con el propósito de lograr la realización del bien común.

1.2.1.2. Seguridad como certeza jurídica de los actos de las personas

Otro de los matices de la seguridad, es la certeza jurídica, la cual se materializa mediante distintas instituciones que forman parte del andamiaje Estatal, como lo son los distintos registros que operan dentro del territorio nacional, tal es el caso del Registro de la Propiedad, que tiene a su cargo la realización de las distintas inscripciones, anotaciones o cancelación que afecten los derechos reales sobre los bienes inmuebles inscritos propiedad de los particulares, protegiendo sus derechos ante terceras personas, a través de la respectiva inscripción.

CAPÍTULO 2

ENUMERACIÓN DE ALGUNOS CONTRATOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con base al principio de autonomía de la voluntad, pueden existir tantos contratos como negocios jurídicos realicen los particulares, mismos que van a estar sujetos a inscripción, según sea la naturaleza y el objeto del contrato; “El Contrato como termino general al igual que el resto de instituciones del Derecho Civil, tiene su origen en el Derecho Romano, donde inicialmente fue considerado como un simple acuerdo de voluntades entre dos o más personas, sin que técnicamente se le denominara contrato” (Congreso de la República de Guatemala, Código de Notario, 1946); es hasta en nuestra época que se le ha denomina contrato al acuerdo de voluntades a través del cual dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, en el entendido que obligación es “el vínculo de Derecho por el cual una persona es constreñida hacia otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa” (Muñoz, 2001, pág. 3); sin olvidar el rol del notario que es un profesional del derecho al cual el Estado dota de Fe Pública para poder recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de los requirentes y de esta manera brindar certeza jurídicas a los actos que éstos realizan, a través de los instrumentos públicos pertinentes en cada caso; al respecto el Licenciado Nery Roberto Muñoz manifiesta: “El Notario Latino es el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad” (Muñoz, 1998, pág. 20), en virtud de lo cual, a continuación presento una sucinta descripción de algunos contratos que se encuentran sujeto a registro en el Registro de la Propiedad:

2.1. El contrato de promesa

2.1.1. Definición

Es considerado como un contrato preparatorio, ya que a través de este contrato una persona promete a otra la celebración de un contrato futuro, debido a que por distinta circunstancia dicho negocio no se puede realizar en ese momento, a la vez es un contrato solemne, ya que el mismo debe constar en Escritura Pública.

2.1.2. Elementos

Elementos personales: Los promitentes, que son las personas que prometen la realización del contrato futuro (el calificativo depende de la naturaleza del contrato futuro, puede ser comprador, vendedor, entre otros); elementos reales: La cosa prometida y el precio de la misma; y elementos formales: Si se trata de bienes inmuebles debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, por consiguiente, se debe formalizar en Escritura Pública.

2.1.3. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título acreditativo de la propiedad o del derecho que se promete.

2.1.4. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar el dos por millar sobre el valor del contrato, sin que éste exceda de trescientos Quetzales exactos; y al momento de extenderse el Primer Testimonio se debe cubrir el impuesto del Timbre Fiscal, motivo por el cual se debe adherir un timbre de cincuenta centavos al final del testimonio por la razón del registro.

2.1.5. Regulación legal

El contrato de promesa se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro V, Segunda Parte, Título I, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.2. El contrato de compraventa

2.2.1. Definición

Es el contrato mediante el cual una persona transfiere la propiedad de una cosa a otra persona, a cambio de que esta última le pague el precio por la misma.

Al hablar del contrato de compraventa hay que hacer diferencia entre un derecho real y un derecho personal radica en sobre quién se ejerce el mismo, en el caso de los derechos reales, estos se ejercen directamente sobre las cosas, mientras que los derechos personales se ejercen sobre los actos de las personas, de allí su denominación real (cosas) y personal (actos de las personas); en relación a este punto el autor Alfonso Brañas expresa: “En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona.” (Brañas, 1998, pág. 289)

2.2.2. Elementos

Elementos personales: El comprador y el vendedor; elementos reales: El bien objeto de venta y el precio del mismo; elementos formales: Cuando el objeto del contrato son bienes inmuebles o derechos reales sobre éstos, debe celebrarse en Escritura Pública, caso contrario es permisible realizarlo en documentos privados.

2.2.3. Características

La compraventa es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de ejecución inmediata y consensual.

2.2.4. Requisitos del contrato

Se requiere la capacidad civil de las personas que declaran su voluntad, que el consentimiento no adolezca de vicios y que el objeto sea lícito.

2.2.5. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista las Cédulas de Vecindad de los otorgantes; el título acreditativo de la propiedad del bien objeto de venta; si fuese una fracción, el respectivo plano de desmembración; y la solvencia municipal, si fuera el caso.

2.2.6. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar el dos por millar sobre el valor del contrato, sin que éste exceda de trescientos Quetzales exactos; y al momento de extenderse el Primer Testimonio se debe cubrir el impuesto del Timbre Fiscal, motivo por el cual se debe adherir un timbre de cincuenta centavos al final del testimonio por la razón del registro, debiendo cubrirse también, el Impuesto al Valor Agregado o el Tres por ciento del Impuesto del Timbre Fiscal si fuere el caso, sirviendo como base el valor declarado en la Matrícula Fiscal o el valor del contrato si fuere mayor al de la Matrícula.

2.2.7. Regulación legal

El contrato de compraventa se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro V, Segunda Parte, Título IV, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.3. El contrato de donación entre vivos

2.3.1. Definición

Es el contrato por el cual una persona denominada donante transfiera la propiedad de un bien a otra llamada donataria, sin recibir nada a cambio, es considerado como un gesto de liberalidad y de altruismo.

2.3.2. Elementos

Elementos personales: El donante (el que transfiere la propiedad) y el donatario (el que recibe la propiedad); elementos reales: La cosa donada; y elementos formales: Debe constar en Escritura Pública si se trata de un bien inscrito en el Registro de la Propiedad.

2.3.3. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; el título acreditativo de la propiedad del bien objeto de donación; si fuese una fracción, el respectivo plano de desmembración; y la solvencia municipal, si fuera el caso.

2.3.4. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar el dos por millar sobre el valor del contrato, sin que éste exceda de trescientos Quetzales exactos; y al momento de extenderse el Primer Testimonio se debe cubrir el impuesto del Timbre Fiscal, motivo por el cual se debe adherir un timbre de cincuenta centavos al final del testimonio por la razón del registro, debiendo cubrirse también, el Impuesto al Valor Agregado, sirviendo como base el valor declarado en la Matrícula Fiscal o el valor del contrato si fuere mayor al de la Matrícula.

2.3.5. Regulación legal

El contrato de donación se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro V, Segunda Parte, Título VI, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.4. Las servidumbres

2.4.1. Definición

Es el contrato a través del cual se constituye un derecho real que grava un bien inmueble en beneficio de un fundo de otro propietario, en el que el predio beneficiado se llama predio dominante, y el predio afectado, predio sirviente.

2.4.2. Clasificación

Como ya quedó establecido en líneas anteriores, existen doctrinaria y legalmente una gran cantidad de servidumbres, siendo las más comunes las siguientes:

2.4.2.1. Servidumbre de paso

Es aquella a través de la cual el propietario del predio sirviente tolera que el propietario del predio dominante llegue a su propiedad atravesando parte del predio sirviente.

2.4.2.2. Servidumbre de acueducto

Consiste en la autorización que el propietario del predio sirviente otorga, para que el propietario del predio dominante instale una acequia, canal o cañería atravesando parte del predio sirviente.

2.4.2.3. Servidumbre de utilidad pública

Esta servidumbre se caracteriza, porque únicamente existe un predio sirviente, que es el bien que se grava, ya que el predio dominante está constituido por la aldea, caserío o pueblo beneficiado.

2.4.3. Características

Únicamente se pueden constituir sobre bienes inmuebles; son derechos accesorios a la finca sobre la que se constituya; se transfieren a las fincas que se fraccionen de la matriz; pueden ser temporales o perpetuas; y para que surtan efectos deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

2.4.4. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título acreditativo de la propiedad de los bienes afectados por la servidumbre.

2.4.5. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar el dos por millar sobre el valor del contrato, sin que éste exceda de trescientos Quetzales exactos; y al momento de extenderse el Primer Testimonio se debe cubrir el impuesto del Timbre Fiscal, motivo por el cual se debe adherir un

timbre de cincuenta centavos al final del testimonio por la razón del registro, debiendo cubrirse también, el Impuesto al Valor Agregado.

2.4.6. Regulación legal

El contrato de constitución de servidumbre se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro II, Título IV, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.5. El contrato de arrendamiento

2.5.1. Definición

Es el contrato en virtud del cual una persona se obliga a dar a otra el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, a cambio que ésta última le pague un precio determinado por adquirir dichos derechos.

2.5.2. El subarrendamiento

Es la figura jurídica a través de la cual el arrendatario (subarrendante) transfiere su derecho de uso y goce a favor de una tercera persona (subarrendatario), a cambio de un precio determinado.

2.5.3. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; el título de propiedad del bien objeto de arrendamiento; y la respectiva tarjeta de habitabilidad, según sea el caso.

2.5.4. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar la tarifa del dos por millar sobre el resultado de la multiplicación de la renta mensual por el plazo, sin excederse el máximo de trescientos Quetzales exactos; al momento de extenderse el Primer Testimonio, deberá cubrirse el impuesto

del Timbre Fiscal, por lo que se debe adherir un timbre de cincuenta centavos en la última hoja por la razón del registro; y en cuanto al Impuesto al Valor Agregado, se cancela con la factura correspondiente al mes de alquiler cancelado.

2.5.5. Regulación legal

El arrendamiento se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro V, Segunda Parte, Título VII, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.6. El Usufructo.

2.6.1. Definición

Es un contrato mediante el cual se constituye un derecho real sobre un bien inmueble, que le permite al usufructuario gozar de los frutos naturales y civiles que produzca el bien.

2.6.2. Características

El usufructo es un derecho real que se constituye sobre una cosa o derecho ajeno; en cuanto a su duración puede ser temporal o vitalicia; y es enajenable, gravable y arrendable.

2.6.3. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título de propiedad del bien sobre el cual se va a constituir el usufructo.

2.6.4. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar la tarifa del dos por millar sobre el valor del contrato, sin excederse el máximo de trescientos Quetzales exactos; al momento de extenderse el Primer Testimonio, deberá cubrirse el impuesto del Timbre Fiscal, por lo que se debe adherir un timbre de cincuenta centavos en la última hoja por razón de registro.

2.6.5. Regulación legal

El usufructo se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro II, Título III, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.7. El contrato de mutuo

2.7.1. Definición

El contrato de mutuo, es aquel mediante el cual una persona transfiera a otra una cantidad determinada de dinero para que ésta lo utilice, bajo la condición de devolver dicha cantidad en el plazo establecido, al respecto, el mutuo debe ser debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, cuando esté garantizado con un bien inmueble.

2.7.2. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título de propiedad del bien objeto de garantía.

2.7.3. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar la tarifa del dos por millar sobre el valor del contrato, sin excederse el máximo de trescientos Quetzales exactos; al momento de extenderse el Primer Testimonio, deberá cubrirse el impuesto del Timbre Fiscal, por lo que se debe adherir un timbre de cincuenta centavos en la última hoja por la razón del registro, estando exento de la tarifa del tres por ciento del impuesto del Timbre Fiscal.

2.7.4. Regulación legal

El contrato de mutuo se encuentra regulado en el Código Civil vigente en su Libro Quinto, Segunda Parte, Título VIII, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

2.8. La carta de pago y la rescisión

2.8.1. La carta de pago

Es un Instrumento Público a través del cual, el acreedor hace constar el cumplimiento de una obligación; cuando se trate de un mutuo hipotecario, la respectiva carta de pago debe ser enviada para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.8.2. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título donde consta la obligación que se cancela.

2.8.3. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar la tarifa especial de diez Quetzales en Timbre Notarial, ya que es un contrato de valor indeterminado; y al momento de extenderse el Primer Testimonio, deberá cubrirse el impuesto del Timbre Fiscal, por lo que se debe adherir un timbre de cincuenta centavos en la última hoja por la razón del registro, estando exento de la tarifa del tres por ciento del impuesto del Timbre Fiscal.

2.8.4. Regulación legal

La carta de pago se encuentra regulada en el Código Civil vigente en su Libro V, Primera Parte, Título II, Párrafo Primero, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de Instrumento Público.

2.8.5. La rescisión

Es un contrato a través del cual, los otorgantes de un contrato determinado, pueden dejar sin efecto el contrato celebrado, antes de transcurrido más de un año de celebrado el mismo.

2.8.6. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título donde consta la obligación que se rescinde.

2.8.7. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar la tarifa especial de diez Quetzales en Timbre Notarial, ya que es un contrato de valor indeterminado; y al momento de extenderse el Primer Testimonio, deberá cubrirse el impuesto del Timbre Fiscal, por lo que se debe adherir un timbre de cincuenta centavos en la última hoja por la razón del registro.

2.9. La partición voluntaria

2.9.1. Definición

Es un contrato mediante el cual los copropietarios de un bien inmueble, acuerdan ponerle fin a la proindivisión, adjudicándosele a cada copropietario la fracción que se haya acordado.

2.9.2. La copropiedad

Es una forma especial de propiedad, a través de la cual dos o más personas ejercen la propiedad de manera conjunta sobre un bien o derecho proindiviso.

2.9.3. Formas de terminar con la copropiedad

La copropiedad puede finalizar de manera voluntaria a través de un contrato de partición o bien puede que finalice a través de un juicio oral de división de la cosa común.

2.9.4. Obligaciones previas

Se debe tener a la vista los Documentos Personales de Identificación de los otorgantes; y el título de propiedad del bien a partirse.

2.9.5. Impuestos

Este contrato está sujeto al impuesto del Timbre Notarial, por lo que al momento de compulsarse el Testimonio Especial, se debe pagar la tarifa especial de diez Quetzales en Timbre Notarial, ya que es un contrato de valor indeterminado; y al momento de extenderse el Primer Testimonio, deberá cubrirse el impuesto del Timbre Fiscal, por lo que se debe adherir un timbre de cincuenta centavos en la última hoja por la razón del registro.

2.9.6. Regulación legal

La partición se encuentra regulada en el Código Civil vigente en su Libro II, Título II, en el cual se detallan cada una de las características y el resto de requisitos legales que se deben tomar en cuenta al celebrarse este tipo de contrato.

CAPÍTULO 3

DERECHO REGISTRAL

A lo largo de la historia han existido una serie de órganos cuya función ha sido la de registrar los distintos actos que las personas realizan en el trayecto de su vida, con la finalidad de garantizar la Certeza Jurídica de dichos actos; uno de los primeros registros existentes fue el registros canónico o parroquial, que tenían a su cargo el registro de los nacimientos dentro de su jurisdicción, mismo que es considerado el predecesor del Registro Civil.

Posteriormente nace el Registro Civil, como la institución encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas; en la actualidad el Registro Civil ha sido sustituido por una nueva institución que tiene en esencia las mismas funciones que dicho registro, pero las cumple de manera más eficaz, tal es el caso del Registro Nacional de las Personas; al igual que los registros ya citados, se encuentra un registro sumamente importante que brinda Certeza Jurídica a todos los actos que realizan las personas, referentes a bienes inmuebles y sus derechos reales respectivos, éste es el caso del Registro de la Propiedad, el cual desde el año de mil novecientos noventa y seis, se han venido desarrollando el programa de digitalización de los distintos libros, sustituyéndose los antiguos libros por los libros y folios electrónicos.

Actualmente, todos los datos del Registro de la Propiedad son guardados en “tres copias celosamente cuidadas, una es almacenada en la sede del Registro de la Propiedad, otra en una bóveda de un Banco del Sistema y una tercera en el extranjero” (Registro General de la Propiedad, 2000, pág. 4), todo con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de las operaciones sujetas a registro; así también, la implementación del nuevo sistema de operaciones electrónicas, constituye una mayor garantía en relación a la inalterabilidad de las operaciones, debido a que una vez realizada la operación solo puede ser modificada por los procedimientos que establece la ley, evitándose las tachaduras, enmiendas, destrucción parcial y demás eventualidades que solían suscitarse con los libros físicos; tomando en cuenta que con el sistema antiguo las operaciones de los documentos llegaban a durar hasta cuatro meses, mientras que con la implementación del nuevo sistema las operaciones duran de cinco a ocho días.

Con base a lo descrito en líneas anteriores, es evidente que el Registro de la Propiedad está en constante modernización con la finalidad de garantizar los derechos reales allí inscritos y contribuir a la materialización del deber de seguridad que manda la Constitución Política de la

República, dicho registro se encuentra comprendido por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad, este registro data desde mil setecientos setenta y seis y era llamado registro hipotecario, hasta mil ochocientos setenta y siete, fecha en que se le cambió su denominación por Registro de la Propiedad, registros que tienen a su cargo la realización de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones respectivas en las fincas correspondientes.

En la actualidad existe una gran cantidad de registros además de los ya citados, tal es el caso del Registro de Garantías Mobiliarias, el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad Intelectual, entre otros, pero todos éstos tienen directrices en común, las cuales rigen su funcionamiento, de allí es donde nace el denominado Derecho Registral, como un ordenamiento sistemático que regula “los actos civiles de constitución, adquisición, transmisión, anotación, gravamen, pérdida y efectos de los derechos reales sobre bienes muebles” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007, pág. 525), inmuebles, marcas, empresas mercantiles, estado civil y otras circunstancias que para ser oponibles ante terceros, necesiten su inscripción el registro correspondiente.

3.1. Etimología de la palabra registro

La palabra registro tiene su origen etimológico en el latín “tardío, registra torum”, que significa “el lugar desde dónde se puede registrar o ver algo”.

3.2. Definición de registro

Genéricamente se puede definir a un registro, como el lugar donde se registran o se hacen constar actos y contratos ya sea de los particulares o de las autoridades; pero más allá de la simple definición de registro, se encuentra el Registro Público, que es una institución Estatal que se encuentra dotada de Fe Pública Registral para hacer constar determinadas circunstancias de relevancia jurídica, con la finalidad de garantizar la perpetuidad de los actos inscritos.

3.3. Sistemas registrales

Existen tres clases de Sistemas Registrales, los cuales cito a continuación: El Sistema Difusivo, en el cual los registros se encuentran descentralizados por regiones, tal es el caso del

Registro Nacional de las Personas; el Sistema Medio, en este sistema existen registros centrales pero con delegaciones en distintas áreas geográficas, como es el caso del Registro Mercantil; y finalmente el Sistema Concentrativo, es aquel sistema en el que solo existe una sede central del registro y toda las operaciones se deben realizar ante dicha dependencia, en este sistema encuadra el Registro de Garantías Mobiliarias.

CAPÍTULO 4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.1. Definición

El Registro de la Propiedad, es una institución fundamental dentro del andamiaje Estatal, ya que constituye “el pilar de la seguridad jurídica” (Registro General de la Propiedad, 1999, pág. 7) de las distintas negociaciones o transacciones que los habitantes realicen, siempre y cuando las mismas sean relativas a bienes inmuebles debidamente inscritos, teniendo a su cargo la realización de las respectivas inscripciones, anotaciones y cancelaciones correspondientes en cada finca inscrita; al respecto, el Código Civil vigente menciona: “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 los que se inscriben en el Registro de Garantías Mobiliarias.” (Jefe de Gobierno de la República, 1963, pág. Art. 1124)

4.2. Principios que rigen el Registro de la Propiedad

4.2.1. Principio de publicidad

Este principio establece que los derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos, adquieren su característica erga omnes (oponible ante terceros), desde el momento en que son debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, ya que, a partir de su inscripción, el Registro de la Propiedad como ente Estatal Da Fe de la existencia y legalidad del derecho real inscrito.

4.2.2. Principio de legitimación

La legitimación como principio registral tiene una estrecha relación con la función legitimadora que realiza el Notario, ya que al momento en que una persona comparece ante los oficios del Notario, éste debe verificar si al requirente efectivamente le asisten los derechos suficientes para realizar el negocio jurídico que le solicita; de igual manera el Registro de la Propiedad, antes de realizar una inscripción, en base al Principio de Legitimación, procede a verificar el asiento registral correspondiente para determinar si a la persona que compareció ante

el Notario le asisten los derechos argumentados, en caso contrario se procede a la suspensión de la operación.

4.2.3. Principio de rogación

De conformidad con este principio, el Registro de la Propiedad únicamente en base al requerimiento del propietario, interesado, otorgantes y del Organismo Judicial, puede proceder a realizar las inscripciones, anotaciones o cancelaciones correspondientes en las fincas que figuran en los libros físicos o electrónicos.

4.2.4. Principio de consentimiento

Este principio establece, que no se pueden realizar operaciones ante el Registro de la Propiedad, sin que conste el efectivo consentimiento de quien, de conformidad con el asiento registral, tenga la facultad para disponer de sus bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, al respecto el Código Civil vigente establece: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1°. En virtud de resolución judicial; 2°. A la presentación del testimonio de escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido un error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y b) Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trata y su identificación registral; 3°. En los demás casos que expresamente autorice la ley.” (Jefe de Gobierno de la República, 1963, pág. Art. 1130)

4.2.5. Principio de prioridad o preferencia

Este principio también es conocido como Principio de Prelación “Primero en Registro, Primero en Derecho”, en base al cual, se establece que el derecho real preferente será el que

primero fue inscrito; al respecto el Código Civil vigente da un ejemplo sumamente claro: “Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior a la fecha.” (Jefe de Gobierno de la República, 1963, pág. Art. 1808), así también establece: “Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de entrega del título en el Registro.” (Jefe de Gobierno de la República, 1963, pág. Art. 1141)

4.2.6. Principio de legalidad o calificación

De conformidad con este principio, se establece que los Registradores Auxiliares y Operadores antes de realizar la operación correspondiente, deben efectuar un exhaustivo examen en el documento a inscribir, con la finalidad de determinar si éste cumple todos los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley. Por lo tanto, la Función Calificadora se extiende al examen de las siguientes circunstancias: a) En los documentos notariales: La legalidad de sus formas extrínsecas, es decir, que se llenen todos los requisitos de forma que la ley exige para cada Instrumento Público; la capacidad de los otorgantes; y la validez del acto o negocio contenido en el documento que se pretende inscribir; b) En los documentos judiciales, se limita a determinar la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia de la resolución con el juicio que se substancia y las formalidades extrínsecas del mismo; y c) En los documentos administrativos, se circunscribe a determinar la competencia del órgano, la pertinencia de la inscripción en el tipo de procedimiento y la formalidades extrínsecas de la resolución.

4.2.7. Principio de especialidad

Este principio establece que cada vez que se solicite una inscripción, anotación o cancelación ante el Registro de la Propiedad, se debe determinar con precisión los bienes inmuebles afectos, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos objeto de inscripción, este principio por su finalidad también es llamado principio de especificación o determinación.

4.2.8. Principio de tracto sucesivo

La esencia de este principio radica en que todas las operaciones que se realizan ante el Registro de la Propiedad, relativas a un bien inmueble específico, se encuentran relacionadas por un hilo histórico entre sus adquisiciones y transmisiones, ya que las inscripciones, anotaciones y cancelaciones no se realizan de manera aislada, sino de manera secuencial y concatenada.

4.2.9. Principio de inscripción

Este principio se encuentra altamente vinculado con el principio de publicidad, ya que de conformidad con el principio de inscripción, un derecho real produce efectos, desde el momento en que es debidamente inscrito, debido a que de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

4.2.10. Principio de fe pública

De conformidad con este principio, el Registro de la Propiedad como ente Estatal dotado de Fe Pública Registral, hace constar la existencia o inexistencia de una inscripción, anotación o cancelación que se encuentre inscrita en algún bien inmueble, haciendo efectiva de esta manera la Certeza Jurídica que inspira a dicha institución.

4.3. Sistemas registrales

4.3.1. Sistema Romano-Francés

En este sistema, el título y el modo de adquirir constituyen la base para realizar la inscripción, anotación o cancelación correspondiente, es decir, basta la simple declaración de la voluntad de las partes, pero dicha manifestación puede ser atacada por vicios de nulidad que se hagan valer judicialmente.

4.3.2. Sistema Alemán o Germano

En este sistema, para poder realizar una inscripción, anotación o cancelación, es necesaria una autorización por parte de un funcionario público, generalmente de carácter judicial, quien

debe autorizar y ordenar la inscripción correspondiente, característica que hace inobjetable la inscripción.

4.4. Clases de inscripciones

4.4.1. Definitivas y provisionales

En el caso de las definitivas, su duración no se encuentra establecida, mientras que las provisionales surten efectos por un tiempo determinado.

4.4.2. Extensas y concisas

Las primeras contienen todos los datos que exige la ley, mientras que las segundas omiten los datos que ya constan en el asiento registral.

4.4.3. Voluntarias y forzosas

Las voluntarias se realizan por la manifestación voluntaria de la parte interesada, mientras que las forzosas se producen por un mandato judicial.

4.5. El Registro de la Propiedad en Guatemala

El Registro de la Propiedad es una institución pública que nace por la necesidad del Estado de garantizar la Certeza Jurídica de los actos o contratos referentes al dominio de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, teniendo a su cargo la realización de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones que les sean solicitadas, siempre que se cumplan con todos los requisitos que la ley solicita.

4.6. Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución de carácter público, ya que forma parte de la estructura del Estado, fungiendo como pilar fundamental para garantizar la Certeza Jurídica de las distintas negociaciones o transacciones que realicen los particulares referentes a bienes inmuebles, teniendo como utilidad, hacer plenamente efectivo un derecho real ante terceros (erga omnes), a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.7. Misión del Registro de la Propiedad

En base al Informe de Gestión del Registro General de la Propiedad, se establece que la misión del Registro de la Propiedad es realizar las distintas actividades registrales que le conciernen, con responsabilidad, honestidad y conforme a la ley, mediante la correcta utilización de los recursos humanos, tecnológicos, financieros y materiales, garantizando la Certeza Jurídica de los actos inscribibles y contribuir al desarrollo del país.

4.8. Reseña histórica del Registro de la Propiedad

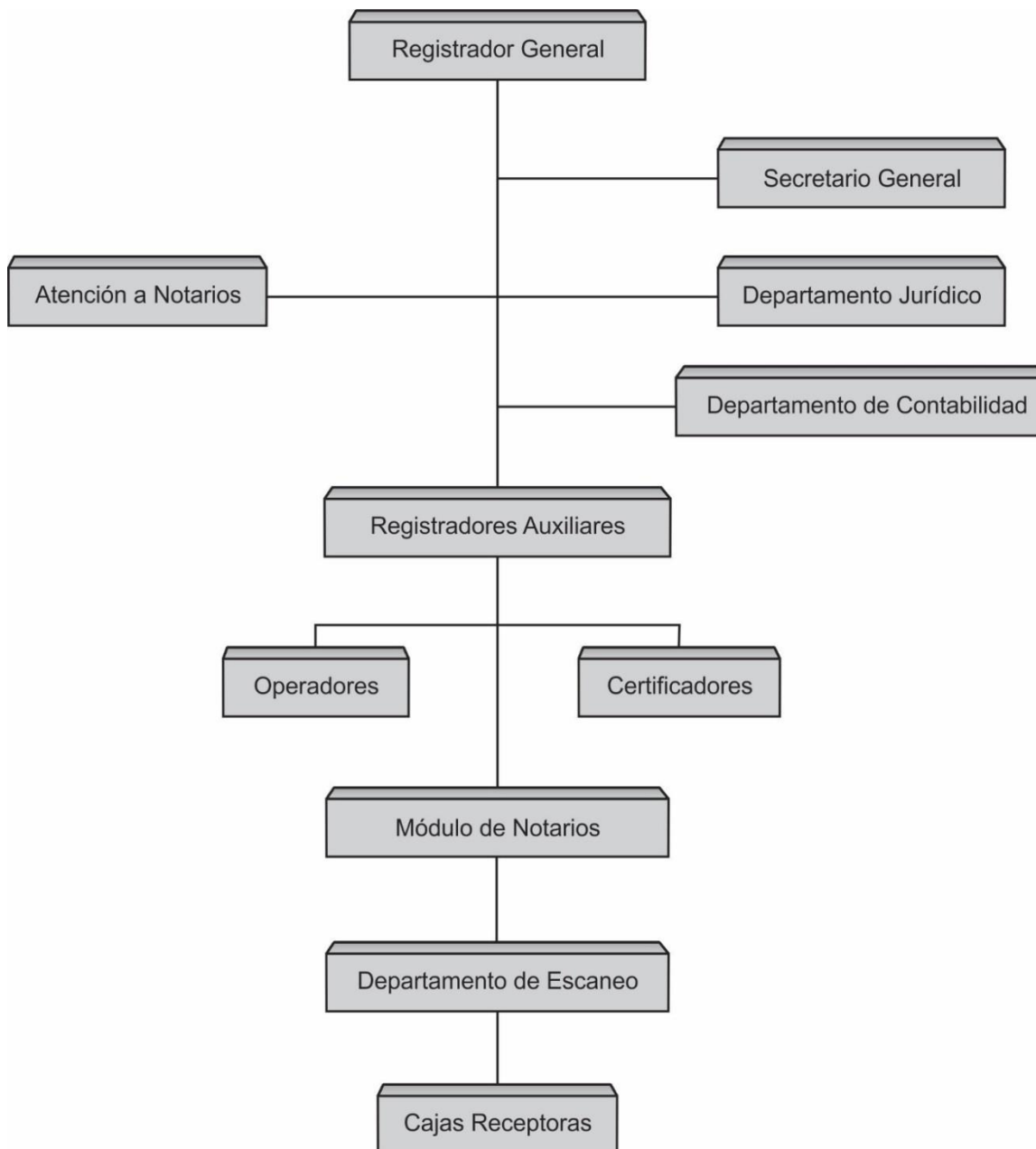
La existencia del Registro de la Propiedad data desde mil ochocientos setenta y seis, habiéndosele denominado en ese entonces Registro Hipotecario, y fue fundado por el Rey de España Don Carlos II; sistema que duró hasta mil ochocientos setenta y siete, con el Decreto Ciento setenta y cinco, suscrito por el General Justo Rufino Barrios, en ese entonces Presidente de la República de Guatemala, posteriormente a dicho decreto, entró en vigencia el Código Civil del año mil novecientos treinta y tres, elaborado en parte por el jurisconsulto don Manuel Ubico, teniendo como innovación la posibilidad de inscribir otros bienes distintos a los inmuebles; en la actualidad el Registro de la Propiedad se encuentra regulado en Código Civil vigente decreto-ley ciento seis, emitido el día catorce de septiembre del año mil novecientos sesenta y tres, el cual amplía el espectro de funciones del Registro de la Propiedad, detallando con mayor exactitud sus funciones, tipos de operaciones, requisitos para las operaciones y demás procedimientos internos de dicho registro.

4.9. Estructura del Registro de la Propiedad

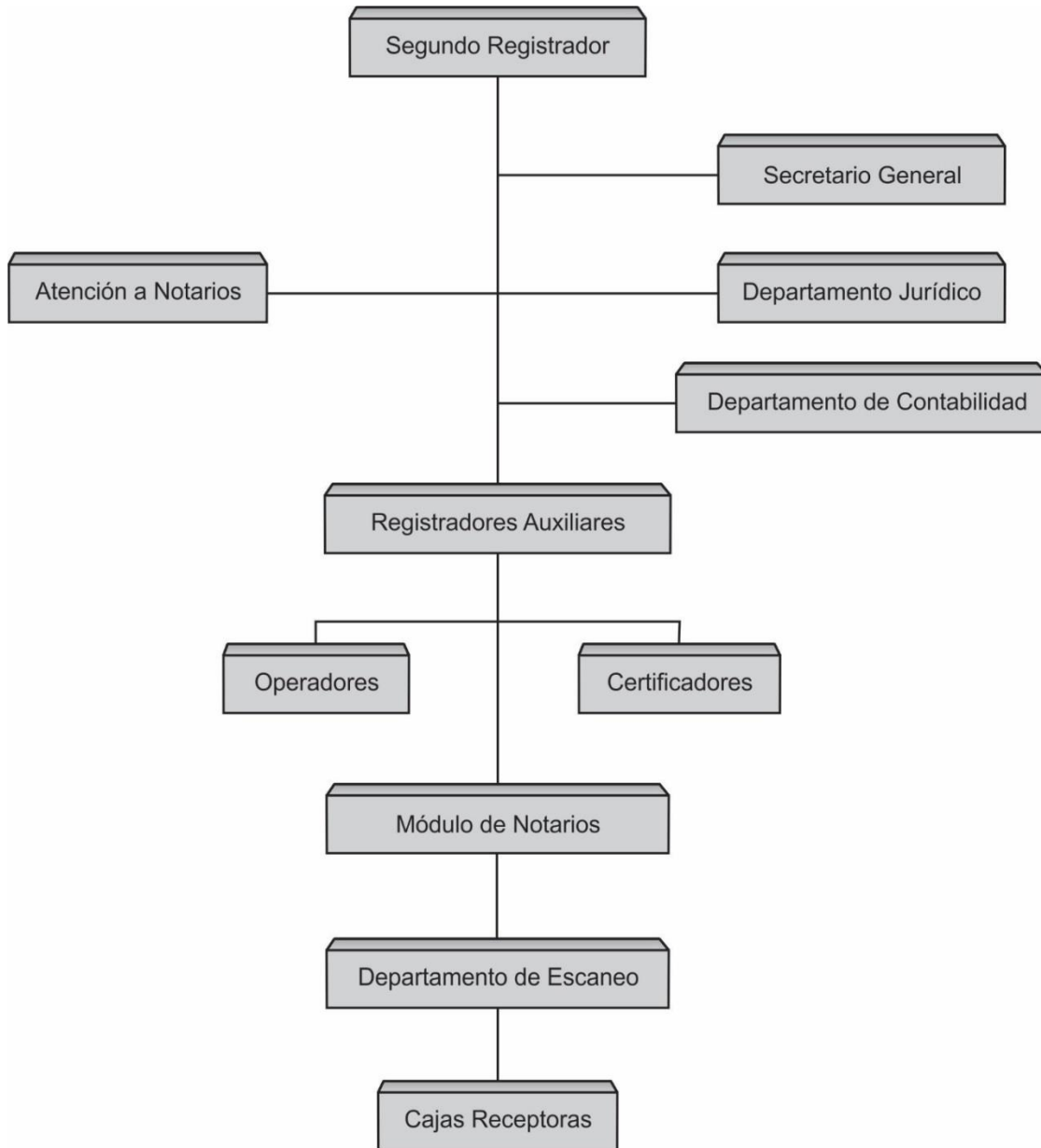
4.9.1. Estructura funcional del Registro de la Propiedad



4.9.2. Estructura funcional del Registro General de la Propiedad de la zona central



4.9.3. Estructura funcional del Segundo Registro de la Propiedad



4.9.4. Sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad

Las Sedes Departamentales del Segundo Registro de la Propiedad son creadas con la finalidad de contribuir a la descentralización de los servicios prestados por dicha institución y así lograr que el usuario tenga un acceso más directo a los servicios que presta el Segundo Registro de la Propiedad, de esa cuenta, actualmente el Segundo Registro de la Propiedad posee Sedes Departamentales en San Marcos, Coatepeque, Suchitepéquez, Huehuetenango y Guatemala.

Las Sedes Departamentales en mención prestan los servicios de recepción y entrega de documentos, solicitud y entrega de certificación, recepción y entrega de rectificaciones, solicitud y entrega de informes de testamentos, presentación de informes de testamentos, y solicitud y entrega de copias de archivo, en síntesis sus servicios se orientan a la recepción y entrega de gestiones realizadas ante el Segundo Registro de la Propiedad, atribuciones que resultan funcionales como primer paso a la descentralización de los servicios prestados por el Segundo Registro de la Propiedad, pero que, con el afán de garantizar la seguridad jurídica de los usuarios deben ser ampliadas, en primera instancia, en lo que respecta al procedimiento de rectificaciones, toda vez que, es uno de los trámites que más comúnmente se realizan en la Sedes Departamentales.

4.10. El valor de la seguridad jurídica en materia registral

El Registro de la Propiedad como institución, ha atravesado por un largo proceso de modernización, ya que anteriormente era utilizado el sistema de libros materiales (físicamente existentes) que poseían los números de fincas en los folios correspondientes, situación que tornaba demasiado vulnerable el sustento de la información que constaba en dichos libros y por ende no se garantizaba plenamente la Seguridad Jurídica de los derechos reales allí inscritos; motivo por el cual desde el año de mil novecientos noventa y seis se han venido desarrollando el programa de digitalización de los distintos libros, sustituyéndose los antiguos libros por los libros y folios electrónicos, de los cuales son guardadas tres copias, una es almacenada en el Registro de la Propiedad, otra en la bóveda de un Banco del Sistema y la tercera en el extranjero, todo con la finalidad de garantizar la Seguridad Jurídica de las operaciones sujetas a registro; así también, la implementación del nuevo sistema de operaciones electrónicas, constituye una mayor garantía en relación a la inalterabilidad de las operaciones, debido a que una vez realizada la operación solo puede ser modificada por los procedimientos que establece la ley, evitándose las tachaduras, enmiendas, destrucción parcial y demás eventualidades que solían suscitarse con los libros físicos; tomando en cuenta que con el sistema antiguo las operaciones de los documentos llegaban a durar hasta cuatro meses, mientras que con la implementación del nuevo sistema las operaciones duran de cinco a ocho días; en base a lo descrito en las líneas anteriores, es evidente que el Registro de la Propiedad está en constante actualización con la finalidad de garantizar los

derechos reales allí inscritos y contribuir a la materialización del deber de seguridad que manda la Constitución Política de la República de Guatemala.

4.11. Actos inscribibles

De conformidad con el ordenamiento jurídico civil, están sujetos a registro aquellos títulos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, los títulos en los que se constituyan usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre, la posesión en base a título supletorio legalmente extendido, las capitulaciones matrimoniales, los arrendamientos o subarrendamientos, 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; estos entre otros casos, que se encuentran regulados en el artículo un mil ciento veinticinco del Código Civil vigente.

4.12. Inscripciones

La inscripción es una operación realizada por el Registro de la Propiedad a través sus Registradores Auxiliares y Operadores, éstos últimos, como su nombre lo indica, previa calificación del documento, realizan la operación solicitada en el mismo, haciéndola constar en folio de la finca correspondiente; dicha operación nace a la vida jurídica hasta que la misma es debidamente firmada y sellada por el Registrador Auxiliar correspondiente.

4.13. Inscripciones especiales

Son consideradas inscripciones especiales, aquellas que por sus características deben ser llevadas por separado, tal es el caso de los testamentos y donaciones por causa de muerte, la propiedad horizontal, los buques y aeronaves, los canales, ferrocarriles y otras obras públicas, las minas e hidrocarburos y otros que establezca la ley.

4.14. Efectos de las inscripciones

El principal efecto de las inscripciones radica en que los derechos reales, a partir de su inscripción son oponibles ante terceros (erga omnes); y otro de los efectos, consiste en que una vez inscrito el derecho real, éste prevalece ante cualquier otro, pero tal circunstancia no impide

que pueda ser declarado nulo el acto que motivo la inscripción y por consiguiente se deje sin efecto la inscripción de mérito; los efectos citados, son considerados los más trascendentales, ya que según sea la clase de inscripción que se realice así serán los efectos especiales que ésta produzca.

4.15. Procedimiento para la realización de una operación en el Segundo Registro de la Propiedad

- **Recepción:** Recepción del documento en las Cajas Receptoras y verificación de que el Notario se encuentre habilitado, que cada una de las hojas estén debidamente firmadas y selladas en original; que se hayan cubierto los impuestos correspondientes; que el documento esté visado, si es el caso; que se acompañe el duplicado del documento; que tenga la boleta de ingreso de documentos; y la entrega del recibo que acredita el ingreso del documento.
- **Escaneo:** Es la etapa en la cual el documento físico es trasladado a una imagen electrónica mediante el escaneo de los documentos.
- **Módulo de Notarios:** En esta etapa se procede a verificar si el documento está debidamente firmado y sellado en original y si el Notario autorizante no adolece de alguna inhabilitación.
- **Reparto Automático:** Luego de que el documento es escaneado se le coloca en una bandeja electrónica denominada reparto automático, en la cual el sistema electrónico asignará el documento al Operador que considere adecuado según la carga de trabajo.
- **Operador:** Es en esta etapa donde se ejerce la Función Calificadora por el Operador, ya que es aquí donde se verifica si el documento cumple con los requisitos legales de forma y de fondo para su respectiva inscripción; de haberse cumplido con todos los requisitos, el Operador realiza la inscripción correspondiente, caso contrario, se efectúa una suspensión, debiendo en ambos casos colocar en la línea final de la razón registral el monto al cual ascienden sus honorarios.
- **Verificación Contable:** Es la etapa en la cual se verifica si los honorarios cobrados por el Operador son los adecuados según el arancel del Registro de la Propiedad.
- **Registrador Auxiliar:** En esta etapa, la operación o suspensión realizada por el Operador es verificada por el Registrador Auxiliar correspondiente, quien deberá determinar la

procedencia o improcedencia de la misma, teniendo la facultad de reenviarla al Operador para su corrección.

- Pre-firma: En esta etapa, el documento luego de ser operado o suspendido y verificado el cobro de los honorarios, es colocado en una bandeja electrónica de espera, mientras el Registrador Auxiliar procede a autorizar la razón registral.
- Firma: En esta etapa el Registrador Auxiliar verifica que se hayan cumplido con todos los requisitos de fondo y de forma de la razón registral respectiva y de ser así, procede a autoriza la misma estampando su firma y sello en la operación respectiva, este procedimiento se realiza a través del reconocimiento de la huella digital del Registrador Auxiliar en un lector de huellas digitales.
- Compaginación: En esta etapa la razón registral es impresa en un soporte físico y es agregada al documento presentado en las cajas receptoras.
- Listo para devolver: En esta etapa el documento ya se encuentra listo para devolver, en espera de que sea presentado el recibo correspondiente en las Cajas Receptoras y se devuelva el documento presentado.
- Devuelto: Consiste en la entrega física del documento presentado con su respectiva operación, esta entrega se realiza contra recibo de ingreso (Segundo Registro de la Propiedad, 2020.).

4.15.1. Flujo-grama del procedimiento para la realización de una operación en el Segundo Registro de la Propiedad



Algunos de los casos de recurrencia en cuanto a la suspensión de operaciones registrales por causas imputables al Segundo Registro de la Propiedad son las siguientes:

- Al momento de la conservación de la finca consignan erróneamente el nombre del propietario.
- El número de finca está mal citado en el instrumento público, cuando en realidad están correctamente consignados.
- En un contrato de mutuo con garantía hipotecaria, en la razón registral consignan al acreedor como deudor y al deudor como acreedor.
- Registran propiedades a nombre del notario autorizante.
- En la razón registral de un contrato de mutuo consignan que el interés que pagará el deudor será de cinco por ciento anual, cuando lo correcto es cinco por ciento mensual.
- Suspenden la inscripción argumentando que la finca objeto del contrato tiene gravamen hipotecario vigente, cuando en realidad ya fue cancelado.

En la sede del Segundo Registro de la propiedad ubicada en la ciudad de Mazatenango, del departamento de Suchitepéquez se reciben aproximadamente de diez a quince casos de rectificación mensualmente.

4.16. Procedimiento de rectificación ante el Segundo Registro de la Propiedad, fuera de sede central

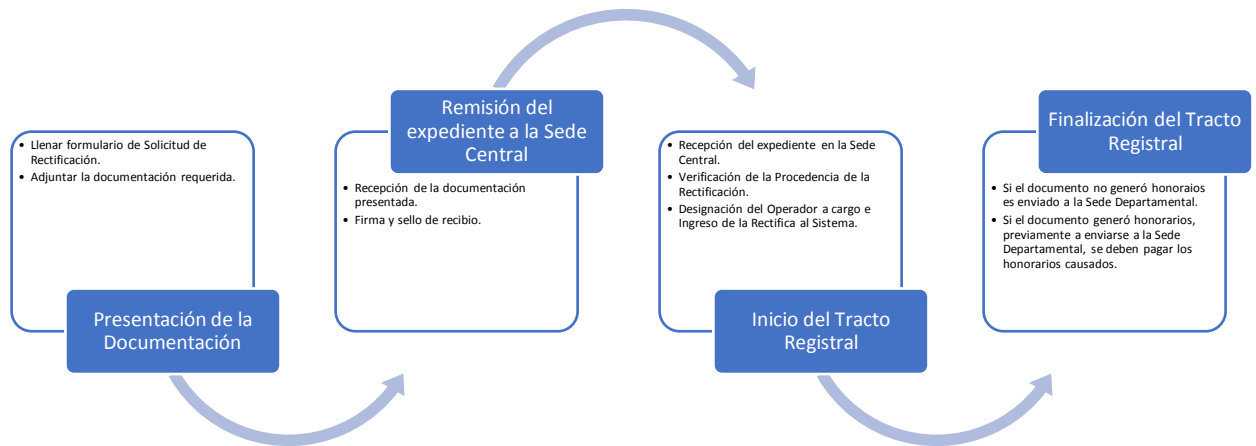
El procedimiento de rectificación es un mecanismo creado para enmendar aquellos errores que se haya cometido en las operaciones registrales realizadas por el Segundo Registro de la Propiedad; actualmente existen dos formas de realizar el referido procedimiento, el primero de ellos se realiza en la Sede Central del Segundo Registro de la Propiedad y el segundo, en cualquiera de las Sedes Departamentales de dicho registro.

Actualmente el procedimiento de rectificación fuera de sede Central cumple con el objeto por el cual fue creado, pero éste puede tornarse lento para los usuarios, ya que el usuario únicamente se limita a llenar un formulario de solicitud de rectificación y a presentar la documentación requerida, luego dicha documentación es enviada a la sede Central del Segundo Registro de la Propiedad, específicamente en el Departamento Jurídico, y es ahí donde realmente

se realiza una verificación para determinar si procede o no la rectificación, siendo éste el primero de los problemas que se presenta, ya que en la sede Departamental no existe una persona delegada por el Departamento Jurídico que pueda realizar la verificación correspondiente y determinar si procede o no la rectificación solicitada; posteriormente a la verificación de la rectificación, ésta se ingresa al sistema interno del Segundo Registro de la Propiedad y luego se asigna al operador designado para realizar la rectificación correspondiente y sigue el curso normal de todo documento ingresado al Segundo Registro de la Propiedad, es ahí donde nuevamente encontramos un segundo problema, ya que para que el usuario pueda rastrear su documento debe comunicarse a la Sede Central del Segundo Registro de la Propiedad, a efecto de que se le proporcione el número de recibo con el que se le dio ingreso a la rectificación, procedimiento que resulta complicado para la mayoría de usuarios.

Luego de que la rectificación finaliza todo el tracto registral y se encuentra listo para devolver, si éste no generó honorarios es enviado nuevamente a la Sede Departamental para que sea entregado al usuario, pero si genera honorarios, previamente se deben pagar los honorarios causados y posteriormente se envía el documento para su respectiva entrega, éste constituye el último problema que conlleva el procedimiento actual de rectificación, ya que en la mayoría de los casos el usuario no es notificado de la existencia de un pago adicional, por lo que el usuario normalmente se entera de que debe efectuar el pago adicional al momento en que comparece a la Sede Departamental a recoger su rectificación, y en la mayoría de los casos los usuarios al comparecer a la Sede Departamental no cuentan con el monto requerido ya que no sabían de la existencia de dicho cobro, pero que les implica prologar más el proceso de rectificación, toda vez que deben comparecer nuevamente a la Sede Departamental ya con el pago requerido y efectuar el mismo, y de esa manera, la Sede Departamental notifica a la Sede Central de que ya se efectuó el pago correspondiente y hasta en ese momento se envía el documento a la Sede Departamental.

Tal y como ya quedó descrito, el procedimiento de rectificación fuera de Sede Central, a la fecha resulta efectivo, pero dada la magnitud de la importancia que tienen los derechos que se inscriben en el Segundo Registro de la Propiedad, el citado procedimiento debe ser lo más accesible, pronto y eficaz, por lo que resulta de vital importancia optimizar el mismo, y para mayor comprensión de dicho procedimiento, éste se detalla a continuación:



Habiendo sido establecido el procedimiento actual que se utilizara para tramitar una rectificación fuera de la Sede Central, cabe resaltar que uno de los primeros cambios a implementar, sería que en cada Sede Departamental se asigne a un Delegado del Departamento Jurídico de la Sede Central a efecto de que la verificación de la procedencia de la rectificación se lleve a cabo en la misma Sede Departamental ya que de esa forma se haría una depuración más pronta y eficaz; acto seguido, el ingreso de la rectificación tendría que realizarse directamente en la Caja de la Sede Departamental y entregarse el recibo de ingreso en el mismo momento, para que sea responsabilidad de usuario verificar el estado de su documento y consecuentemente verificar si existe algún cobro adicional por la rectificación correspondiente.

CAPÍTULO 5

GUÍAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

5.1. Definición

Las Guías de Calificación Registral constituyen un compendio que contiene una serie de sugerencias, disposiciones u orientaciones que se deben tomar en cuenta al elaborar actos y contratos sujetos a inscripción; estas guías son resultado de una ardua tarea interpretativa tanto de las leyes, como de la doctrina y jurisprudencia existente, aunado a la experiencia adquirida en el ejercicio de la Función Calificadora. Un aspecto sumamente importante de las Guías de Calificación Registral, es que la mismas, si bien es cierto reflejan la posición oficial del Registro, no implica que su aplicación sea inflexible, dejando a los Registradores Auxiliares y Operadores en la libertad de ejercer la Función Calificadora conforme al caso particular, tomando en cuenta los criterios contenidos en las Guías de Calificación Registral (Registro General de la Propiedad, 2020).

5.2. La función calificadora

La Función Calificadora deviene de un principio que inspira al Registro de la Propiedad, el cual es el Principio de Legalidad o Calificación, en virtud del cual los Registradores Auxiliares y Operadores, principalmente éstos últimos, proceden a verificar si el documento que se les presenta cumple con los requisitos de fondo y de forma que la ley establece, situación de la cual dependerá la suspensión o realización de la operación solicitada; en cuanto a los requisitos de forma y de fondo, éstos son regulados por la ley en cada caso particular, pero debido a la aplicación del Principio de la Autonomía de la Voluntad, existirán tantos contratos como negocios jurídicos realicen las partes, circunstancia que torna imposible la tarea de los legisladores al tratar de tipificar los requisitos de cada uno de los contratos existentes, hecho que complica a la vez la tarea de los Registradores Auxiliares y Operadores al momento de determinar si el documento cumple o no con los requisitos legales, razón por la cual surgió la necesidad de crear una serie de directrices que rijan el ejercicio de la Función Calificadora, debido a que la misma tampoco puede resultar arbitraria, pero como ya quedó indicado, dichas guías tampoco son inflexibles, al contrario cumplen una función orientadora en cuanto a los requisitos indispensables que deben cubrir los documentos sujetos a registro.

5.3. Naturaleza y alcances de la función calificadora

Las Guías de Calificación Registral, son instrumentos técnicos que tienen como finalidad establecer las directrices esenciales en base a las cuales los Registradores Auxiliares y Operadores, deben ejercer la Función Calificadora, tratando de buscar uniformidad entre los distintos criterios registrales que en el Registro de la Propiedad se manejan; tomando en cuenta que las Guías de Calificación Registral “son en realidad, si se examinan objetivamente, orientaciones o sugerencias debidamente calificadas y fundamentadas en derecho, que los registradores dan a conocer públicamente con el propósito de proporcionar un mayor y más efectivo acceso a la inscripción, en directo beneficio de los usuarios” (Registro General de la Propiedad, 2009, pág. 2), en cuanto al directo beneficio de los usuarios, éste se basa en que los pilares esenciales de la confianza se encuentran fundamentalmente en la adecuación del acto o contrato inscribible con la ley, que es en esencia, como ya quedó descrito, la función modeladora del Notario, pero esta adecuación se realiza en dos instancias, la primera, ante el Notario que autoriza el instrumento (Función Notarial), y la segunda, ante los Registradores Auxiliares y Operadores, quienes en el ejercicio de la Función Calificadora realizan un examen profundo para determinar la admisión, denegación o suspensión de la inscripción, traducándose en un sistema sólido de protección de los derechos reales de los particulares. En cuanto al alcance de la Función Calificadora, a lo largo de la historia han existido tres niveles, un primer nivel, en el cual el Registrador posee facultades amplias como para solicitar requisitos que considere pertinentes al caso e incluso realizar investigaciones por su propia cuenta; en el segundo nivel, el Registrador tiene facultades restringidas y se circunscribe únicamente a los documentos que tiene a la vista; y finalmente un tercer nivel, en el cual el Registrador debe regirse por directrices que le otorgan lineamientos para ejercer la Función Calificadora, sin que por eso se le limiten sus facultades.

5.4. La función notarial y la función calificadora

La Función Notarial concebida como el que hacer del Notario en el ejercicio de la profesión, comprende: La percepción de la voluntad de los comparecientes; la asesoría que se les brinda en relación al instrumento que se debe faccionar; la verificación de la legitimación de los comparecientes; la adecuación de la voluntad de las partes a la normativa jurídica que rige el

instrumento público pertinente, así como la advertencia de los efectos que se derivan de dicho contrato; y finalmente, la autorización del instrumento público al estamparse en el mismo, la firma y sello del Notario, precedidas de la palabra Ante Mí, todo con la finalidad de garantizar la Certeza Jurídica del acto que se realiza ante el Notario; función que se complementa con la Función Calificadora ejercida por los Registradores Auxiliares y Operadores, quienes se constituyen en garantes del cumplimiento de las disposiciones legales que rigen la celebración de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin menoscabar la función del Notario, más bien debe interpretarse como un segundo filtro que busca garantizar al máximo la Certeza Jurídica de los actos sujetos a registro, y así, proteger los derechos reales de los particulares sobre sus bienes inmuebles; razón por la cual resulta de extrema importancia el hecho de que entre la Función Notarial y la Función Calificadora exista una armoniosa relación y de esta manera cimentar firmemente las bases sobre las cuales se asienta el Registro de la Propiedad.

5.5. Criterios registrales

Un Criterio Registral es como se le denomina a la opinión propia de un Operador o Registrador Auxiliar, al respecto de los requisitos que debe cumplir el documento que se le presenta, opinión que representa el criterio del Registro de la Propiedad; dichos criterios deben estar basados en ley, en la experiencia propia, en la doctrina referente al caso y en las Guías de Calificación Registral, aunque en la actualidad resulta muy común el hecho de que ciertas suspensiones no sean plenamente justificadas, al extremo que en algunos casos es posible pensar que las mismas sean arbitrarias, circunstancia que motivo la creación de las actuales Guías de Calificación Registral.

5.6. Recopilación de criterios registrales

A lo largo del desarrollo histórico del Registro de la Propiedad, desde su creación en el año de mil ochocientos setenta y seis, dicha institución ha adquirido experiencia y acumulado doctrina referente a casos reincidentes que se han dado en la operaciones ante dicha institución, y con el afán de garantizar la Certeza Jurídica de los actos sujetos a registro, ésta institución conjuntamente con el proceso de modernización del registro, se dio a la tarea de recopilar y tratar de uniformar los criterios registrales, tarea en la cual intervinieron tanto Asesores Jurídicos,

Registradores Auxiliares, personal de Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad, Notarios y la Comisión Nacional Registral, tarea que dio a luz a las Guías de Calificación Registral, durante la gestión del año dos mil cuatro al año dos mil ocho, misma que actualmente están en vigencia.

5.7. Unificación de los criterios registrales

El Registro de la Propiedad como pilar fundamental en el que descansa la Certeza Jurídica de los actos que los particulares realizan sobre sus bienes inmuebles, desde hace ya varios años se encuentra en un proceso de actualización y modernización buscando resguardar al máximo las negociaciones y transacción de los particulares sobre sus bienes inmuebles; parte de ese esfuerzo se ha focalizado en la unificación de los criterios registrales, proceso en el cual han intervenido los Registradores, Registradores Auxiliares, Operadores, Asesores Jurídicos, Notarios y la Comisión Nacional Registral, para contribuir de esta manera en la elaboración de orientaciones debidamente calificadas y fundamentadas en derecho, que faciliten el acceso a la inscripción, hecho que se traduce en un directo beneficio para los usuarios, sin que por esto se deje de velar por los “potenciales derechos” (Registro General de la Propiedad, 2009, pág. 2) de los particulares; dicho esfuerzo ha tenido como resultado la creación de un Compendio de Documentación Registral, el cual contiene las Guías de Calificación Registral, la Legislación Registral Aplicable y las Resoluciones de Ocurros, compendio que ha sido de mucha utilidad para todos los usuarios del Registro de la Propiedad. En la actualidad, a pesar de los esfuerzos realizados por el Registro de la Propiedad para tratar de unificar los criterios registrales, aún es apreciable la falta de uniformidad entre los requisitos que los Operadores solicitan antes de realizar una operación, hecho que en gran parte se debe a que las Guías de Calificación Registral no constituyen “la última palabra”, ya que únicamente son una orientación para los Operadores, teniendo éstos la facultad de solicitar los requisitos que consideren necesarios para resguardar los derechos reales de los particulares, sin que por esta circunstancia se trate de un sistema de facultades amplias.

La discrepancia existente entre los criterios registrales de los Operadores adquiere mayor importancia al provocar una fisura entre la Función Notarial y la Función Calificadora, que genera incertidumbre y vulnera gravemente la Certeza Jurídica, ya que a criterio del Notario

autorizante el Instrumento Público reúne todos los requisitos legales para que el mismo pueda ser inscrito y por consiguiente surta efectos a plenitud, mientras que el criterio del Operador, es necesario cumplir con otros requisitos para poder realizar la operación correspondiente; si bien es cierto, el proceder del Operador está orientado a proteger los derechos reales de las partes contratantes, el verdadero problema radica que ni entre los mismos Operadores existe uniformidad en cuanto a los requisitos que se deben llenar en los instrumentos sujetos a registro, hecho que en parte se debe a la flexibilidad de las Guías de Calificación Registral, al exceso de facultades otorgadas a los Operadores y también a la inobservancia de las Guías de Calificación Registral por parte de algunos Notarios, situaciones que no se deberían de suscitar, debido a la importante función que ejerce el Registro de la Propiedad, ya que lejos de facilitar el acceso a la inscripción, el proceso para obtener la misma, se vuelve oneroso, lento, extenso y expone los potenciales derechos reales de los particulares a un grave riesgo.

Ante tal problemática es necesario hacer constar, que bajo ninguna circunstancia se está en desacuerdo con el actuar de los Operadores, ya que los mismos buscan proteger los derechos de los particulares, más bien, es indispensable optimizar las directrices registrales que rigen el ejercicio de la Función Calificadora, así como delimitar claramente los alcances del ejercicio de dicha función y dar a conocer a los Notarios la existencia y correcta aplicación de las Guías de Calificación Registral a través de los medios idóneos, para lograr de esta manera la armónica relación entre la Función Notarial y la Función Calificadora y así consolidar la Certeza Jurídica de los actos de los particulares referentes a los derechos reales sobre sus bienes inmuebles.

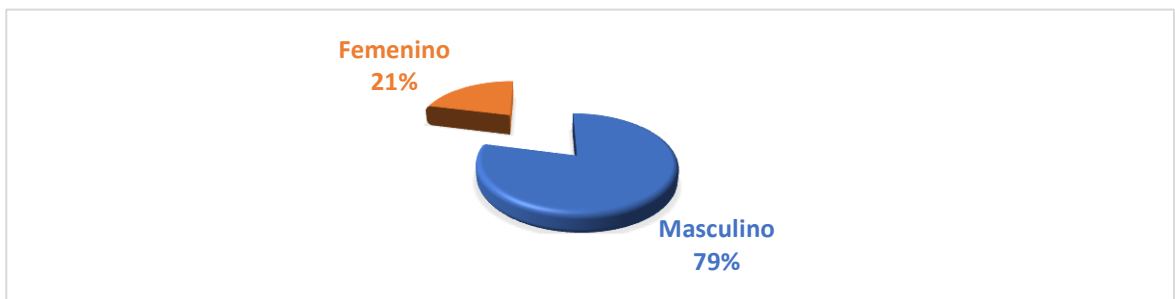
CAPÍTULO 6

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Para la realización de la presente tesis se tomó como unidades de análisis a setenta y seis Abogados y Notarios del Municipio de Mazatenango, del Departamento de Suchitepéquez.

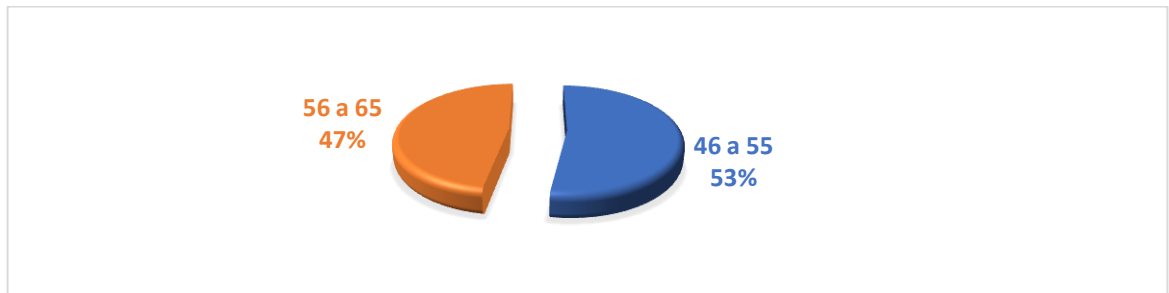
6.1. Encuesta practica a Notarios que poseen más de ocho años ejercer la profesión dentro de la jurisdicción Municipal de Mazatenango, del Departamento de Suchitepéquez

6.1.1. PREGUNTA NÚMERO UNO: ¿A qué género pertenece?



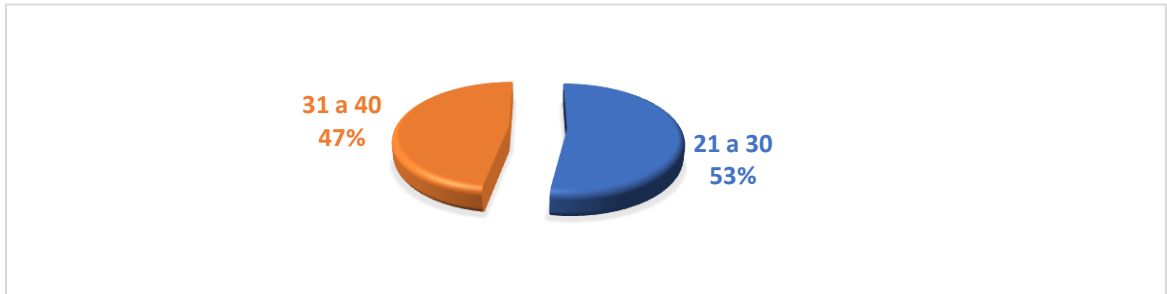
INTERPRETACIÓN: En relación a la presente interrogante, de los setenta y seis Abogados y Notarios encuestados el 79% fueron hombre y el 21% fueron mujeres.

6.1.2. PREGUNTA NÚMERO DOS: ¿En qué rango de edad se encuentra?



INTERPRETACIÓN: Con respecto a esta interrogante, el 53% de los Notarios encuestados se encuentra en el rango de cuarenta y seis a cincuenta y cinco años de edad, mientras que el 47% restante se encuentra dentro del rango de cincuenta y seis a los sesenta y cinco años de edad.

6.1.3. PREGUNTA NÚMERO TRES: ¿Cuánto tiempo de ejercicio profesional posee?



INTERPRETACIÓN: En cuanto a la tercera interrogante, el 53% de los Notarios encuestados se encuentra dentro del rango de veintiuno a los treinta años de ejercicio profesional, mientras que el 47% restante, se encuentra dentro del rango de treinta y uno a cuarenta años de ejercicio profesional.

6.1.4. PREGUNTA NÚMERO CUATRO: El Derecho de Propiedad es uno de los derechos de garantía más antiguos y por consiguiente unos de los más protegidos por la ley. ¿Cuál de las siguientes eventualidades considera usted que son las que más comúnmente se dan en el proceso de inscripción, en el Segundo Registro de la Propiedad?



INTERPRETACIÓN: Con respecto a esta interrogante, el 92% de los Notarios encuestados, manifestaron que la eventualidad que más comúnmente se dan en el proceso de inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad son los errores, mientras que el 8% restante, indicó que son las suspensiones.

6.1.5. PREGUNTA NÚMERO CINCO: Como es de su conocimiento, el Segundo Registro de la Propiedad posee un procedimiento de rectificación. ¿En qué lugar prefiere realizar el procedimiento de rectificación?



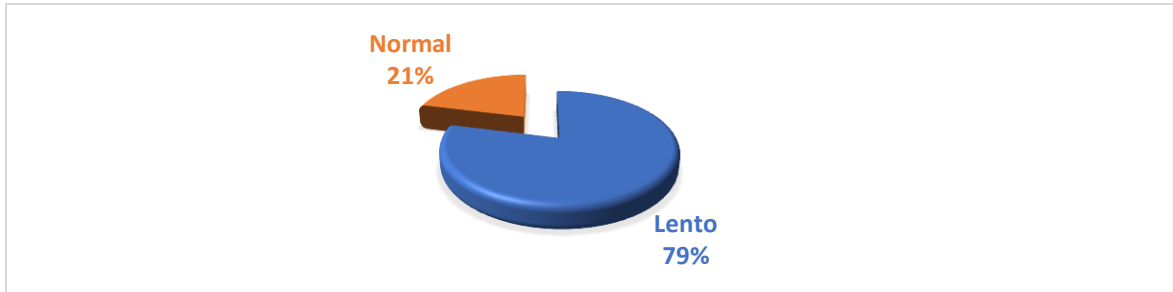
INTERPRETACIÓN: Con referencia a la esta interrogante, el 92% de los Notarios encuestados manifestó que prefiere realizar el procedimiento de rectificación en la sede central, mientras que el 8% restante, prefiere realizarlo en la sede departamental.

6.1.6. PREGUNTA NÚMERO SEIS: La tramitación del procedimiento de rectificación requiere de ciertas gestiones para su finalización. ¿Qué mecanismo emplea usted para realizar dicho procedimiento?



INTERPRETACIÓN: En esta pregunta, el 92% de los Notarios encuestados manifestó que ellos son los que realizan en el procedimiento de rectificación, mientras que el 8% indicó que lo realiza el interesado.

6.1.7. PREGUNTA NÚMERO SIETE: El procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad requiere de un tiempo determinado para su tramitación. ¿A su criterio, que tan ágil es dicho procedimiento?



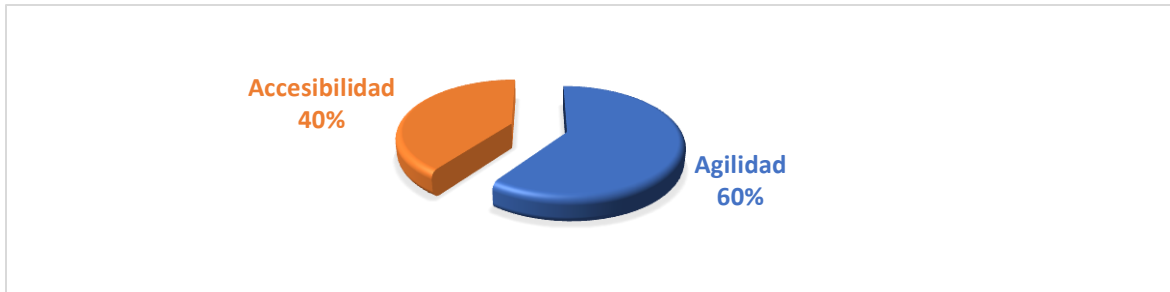
INTERPRETACIÓN: En la séptima pregunta, el 79% de los Notarios encuestados equivalentes manifestaron que el procedimiento de rectificación es lento, mientras que el 21% restantes expresó que dicho procedimiento dura un tiempo normal.

6.1.8. PREGUNTA NÚMERO OCHO: Como usted ha de saber, ante la problemática planteada, los intereses de los particulares se ven afectados. ¿Cuál considera que es la mayor afectación que se les produce?



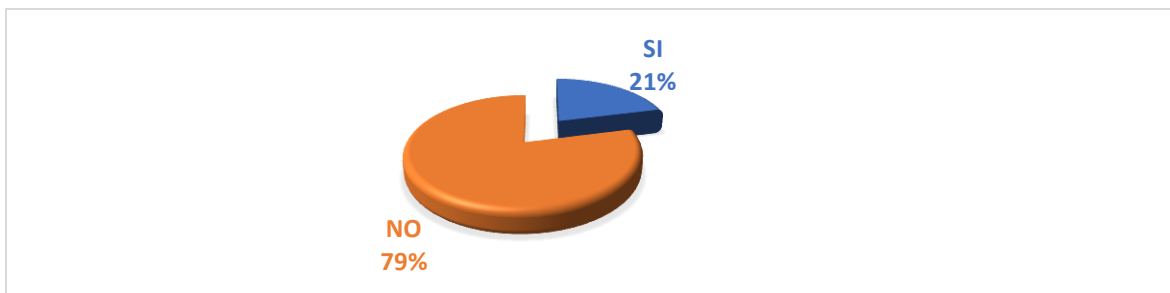
INTERPRETACIÓN: En esta pregunta, el 92% de los Notarios encuestados manifestó que la afectación se produce en el hecho de que la persona no puede ejercer su derecho, mientras que el 8% restante de los encuestados expresó que la afectación se traduce en pérdida de tiempo.

6.1.9. PREGUNTA NÚMERO NUEVE: El procedimiento de rectificación actual del Segundo Registro de la Propiedad cumple con su finalidad, pero podría ser mejorado. ¿Cuál considera que sería el aspecto más importante que mejorar?



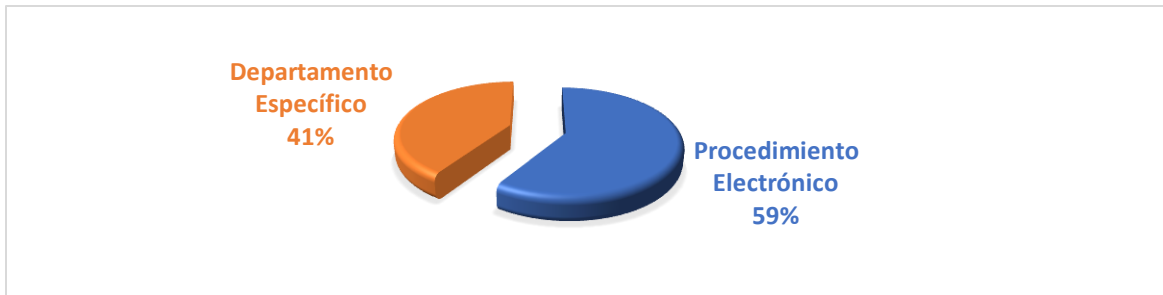
INTERPRETACIÓN: En la novena pregunta, el 60% de los Notarios encuestados, manifestaron que la agilidad en el procedimiento de rectificación resulta indispensable para mejorar dicho procedimiento, mientras que el 40% restante, indicó que la accesibilidad es lo que se debe mejorar.

6.1.10. PREGUNTA NÚMERO DIEZ: En la actualidad el procedimiento de rectificación se formaliza a través de un formulario físico que debe ser rastreado vía telefónica hasta la asignación del documento. ¿A su criterio, considera que el mecanismo de rectificación actual es eficiente?



INTERPRETACIÓN: Con respecto a esta interrogante, el 79% de los Notarios encuestados expresó que el mecanismo empleado en la actualidad no es eficiente, mientras que el otro 21% restante expresó que si lo es.

6.1.11. PREGUNTA NÚMERO ONCE: Ante los constantes avances tecnológicos y el creciente acceso a la internet. ¿Cuál de las siguientes alternativas sería la mejor opción para fortalecer el procedimiento de rectificación del Segundo Registro de la Propiedad, fuera de sede central?



INTERPRETACIÓN: En esta pregunta, el 59% de los Notarios encuestados expresó que la creación de un procedimiento electrónico para la tramitación de las rectificaciones sería una buena alternativa para fortalecer dicho procedimiento, mientras que el 41% restante, expresó que la creación de un departamento específico en cada sede departamental sería una buena alternativa.

6.2. Comprobación de la hipótesis

Dentro del presente trabajo de investigación se formuló la siguiente hipótesis: A mayor accesibilidad y agilidad en el procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, mayor protección de la certeza jurídica de los actos o contratos sujetos a inscripción.

Con base en el estudio jurídico-doctrinario realizado, se pudo establecer que si bien es cierto el procedimiento de rectificación que actualmente se utiliza en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, es funcional, adolece de algunas deficiencias que afectan grandemente los derechos de los particulares, lo cual limita el ejercicio del derecho real de dominio sobre dichos bienes, toda vez que el trámite de rectificación realizado fuera de sede central no ha sido modificado ni actualizado en todo el procedimiento que este conlleva, ya que uno de los pasos que más dilata el trámite, es el método de enviar dichas rectificaciones por medio de correo físico a la ciudad de Quetzaltenango, donde se encuentra la sede central, lo cual hace que el tiempo de espera sea mayor; motivo por lo cual el trámite de rectificación realizado

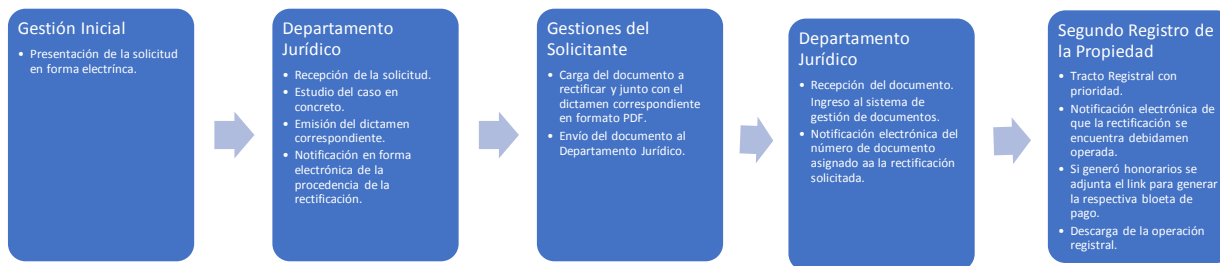
fuera de sede central debe ser modificado y actualizado con base en el artículo un mil doscientos cuarenta y cinco del Código Civil, mediante la implementación de un nuevo reglamento interno en el cual se creen dos procedimientos de rectificación, uno electrónico y otro convencional.

El primero de ellos deberá consistir en la implementación una plataforma electrónica en la cual se pueda realizar un ingreso previo de la solicitud de rectificación detallando la misma, luego de lo cual en un plazo de veinticuatro horas el departamento jurídico deberá emitir el dictamen respectivo en el cual indique la procedencia o improcedencia de la rectificación solicitada, dictamen que deberá ser debidamente firmado en forma electrónica por el Asesor Jurídico a cargo, luego de ello, con el dictamen favorable deberá cargarse a la respectiva plataforma electrónica el documento a rectificar debidamente firmado en forma electrónica por el Notario solicitante en un archivo PDF, luego de lo cual, en un plazo no mayor de veinticuatro horas dicho documento será debidamente ingresado al sistema de gestión de documentos del Segundo Registro de la Propiedad notificándose inmediatamente el Notario solicitante el número de documento que le corresponde a la rectificación solicitada, posteriormente dicho documento deberá cumplir con el tracto registral con prioridad al cual está sometido todo documento, finalmente deberá notificársele el Notario solicitante el momento en que su rectificación se encuentre lista para devolver y si ésta generó honorarios debiendo dar la opción de generar la respectiva boleta de pago a efecto de que el Notario solicitante pueda realizar su respectivo pago y luego reenviar por el mismo medio la boleta de pago correspondiente y finalmente, agotado todo el procedimiento se pueda descargar de la respectiva plataforma electrónica la operación registral correspondiente en la cual se haya realizado la rectificación solicitada, la cual deberá ser firmada en forma electrónica, dicho trámite debería de dilatar un tiempo máximo de cinco días hábiles, toda vez que la operación registral ya está realizada.

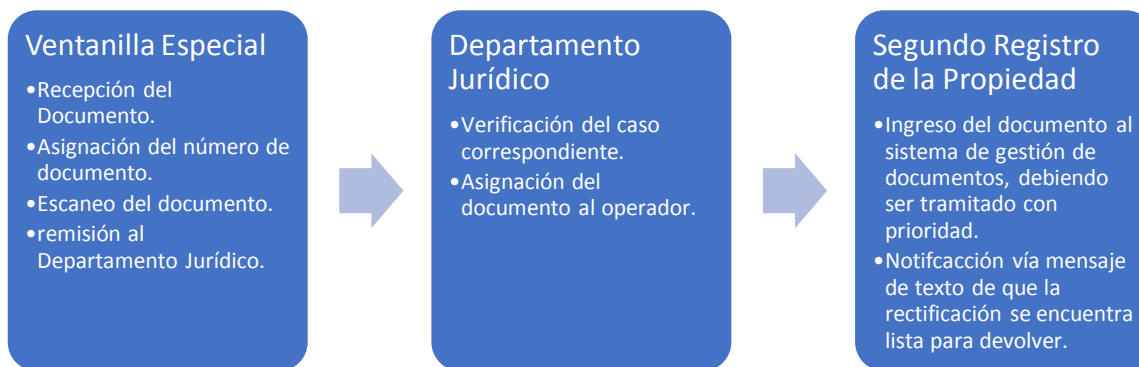
El segundo procedimiento consistirá en la creación de una ventanilla especial cuya función sea recibir únicamente tramites de rectificación, la cual se encargará de recibir el documento y asignarle en ese momento el respectivo código de verificación, mediante un proceso de escaneo de documento remitir el referido documento al departamento jurídico de la sede central en un plazo no mayor de veinticuatro horas, luego de ello, habiéndose agotado la verificación correspondiente, y conociéndose el operador que incurrió en el error, deberá asignársele a éste nuevamente dicho documento en un plazo no mayor de veinticuatro horas, para que este pueda

corroborar si realmente procede la rectificación y una vez agotado ese estudio, en un plazo no mayor de veinticuatro horas, el documento a rectificar deberá seguir con el tracto registral que corresponde no debiendo prolongarse más de cinco días hábiles, toda vez que se trata de una rectificación, como último paso se le notifica al usuario mediante un mensaje de texto, que su documento está listo devolver; el Segundo Registro de la Propiedad es una institución sólida, consolidada, con fines y objetivos bien delimitados y con un amplio personal muy capacitado, contando con herramientas digitales y avances tecnológicos mediante los cuales el trámite de rectificación sería más ágil, eficiente y óptimo para los usuarios.

Flujograma del Procedimiento Electrónico



Flujograma del Procedimiento Convencional



6.3. Proyecto de Reglamento Interno para el Trámite de Rectificaciones en sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad

Reglamento Interno No. 4-2020. Para la gestión de Rectificaciones tramitadas en sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad.

Artículo 1. El presente reglamento interno tiene por objeto regular el trámite de rectificación tramitado en las sedes departamental del Segundo Registro de la Propiedad y prestar el servicio conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, disposiciones especiales de otras leyes y otros reglamentos.

Artículo 2. Trámite de Rectificación Vía Electrónica. Se crea la plataforma electrónica www.srp.rect.gob.gt mediante la cual se realiza un ingreso previo de la solicitud de rectificación detallando la misma, en un plazo de veinticuatro horas el departamento jurídico deberá emitir el dictamen respectivo en el cual indique la procedencia o improcedencia de la rectificación solicitada, dictamen que deberá ser debidamente firmado en forma electrónica por el Asesor Jurídico a cargo, con el dictamen favorable deberá cargarse a la respectiva plataforma electrónica el documento a rectificar debidamente firmado en forma electrónica por el Notario solicitante en un archivo PDF, en un plazo de veinticuatro horas, dicho documento será debidamente ingresado al sistema de gestión de documentos del Segundo Registro de la Propiedad notificándose inmediatamente el Notario solicitante el número de documento que le corresponde a la rectificación solicitada, posteriormente dicho documento debe cumplir con el tracto registral con prioridad al cual está sometido todo documento, finalmente se le notifica al Notario solicitante que su rectificación se encuentre lista para devolver, si ésta generó honorarios se deberá dar la opción de generar la respectiva boleta de pago a efecto de que el Notario solicitante realice su respectivo pago y luego reenviar por el mismo medio la boleta de pago correspondiente, agotado todo el procedimiento se procede a descargar la operación registral correspondiente en la cual se haya realizado la rectificación solicitada, la cual deberá ser firmada en forma electrónica, procedimiento que tardará cinco días hábiles.

Artículo 3. Rectificación Convencional. Teniendo en consideración que no todos los usuarios tienen el acceso al servicio de internet, se crea el trámite de rectificación convencional que se podrá realizar en forma física en las sedes departamental del Segundo Registro de la Propiedad.

Artículo 4. Trámite de Rectificación Convencional. Se crea una ventanilla especial en las sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad encargada únicamente de recibir tramites de rectificación, cuyo procedimiento es de recibir el documento a rectificar, asignarle en ese momento el código de verificación respectivo, escanear en el orden que van ingresando los documentos, siendo recibidos en el departamento jurídico de la sede central para su estudio de procedencia o improcedencia, en un plazo de veinticuatro horas, si cusa improcedencia será devuelto en veinticuatro horas a la sede departamental con la hoja respectiva de improcedencia con firma electrónica, si procede el trámite de rectificación, se le asignará al operador que incurrió en el error, en un plazo de veinticuatro horas, para que este proceda a corregir la operación registral, luego de ello el documento deberá seguir con el tracto registral que corresponde, en un plazo de cinco días hábiles, notificándole al usuario mediante un mensaje de texto, que su documento se encuentra listo devolver.

Artículo 5. Este reglamento interno empezará a regir quince días después de su publicación en la página www.srp.gob.gt y en las sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad.

DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Tema. El procedimiento de rectificación ante el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental.

Definición del Problema

De conformidad con el Código Civil, todos los actos o contratos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, deben ser presentados ante dicha institución con el fin de que se realice la inscripción correspondiente, tomando en consideración que a la presente fecha, el Registro de la Propiedad administrativamente se encuentra dividido en: Registro General de la Propiedad y Segundo Registro de la Propiedad, siendo este último el encargado de cubrir los departamentos de Suchitepéquez, Retalhuleu, San Marcos, Quetzaltenango, Huehuetenango, Totonicapán y Sololá. Al momento en que se presenta un documento para su inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad (por competencia territorial), se inicia un procedimiento administrativo interno que puede finalizar en cualquiera de los siguientes escenarios: a) Operación correcta del documento; b) Suspensión por causa imputable a los otorgantes o al notario autorizante; c) Operación del documento con algún error imputable al Segundo Registro de la Propiedad; y d) Suspensión por causa imputable al Segundo Registro de la Propiedad; en el escenario establecido en el inciso c), la operación del documento es realizada con normalidad, pero ésta, debido a un error involuntario del operador a cargo (de ahí que sea imputable al Segundo Registro de la Propiedad), adolece de algún error, siendo los más comunes, error en el nombre de los otorgantes, error en la ubicación del inmueble, error en alguna medida o colindancias, entre otros; en el escenario establecido en el inciso d), la operación del documento presentado es suspendida debido a un error involuntario o a un error de interpretación por parte del Operador o Registrador Auxiliar a cargo (de ahí que sea imputable al Segundo Registro de la Propiedad).

Indistintamente de que en un caso concreto se suscite cualquiera de los dos escenarios descritos anteriormente, en ambos se produce una razón común, la cual consiste en que durante todo el tiempo que persista el error o durante todo el tiempo que dure la suspensión, los derechos del interesado quedan en total indefensión, vulnerándose flagrantemente la certeza jurídica que el Estado, por mandato constitucional debe garantizar, aunado a que actualmente, el procedimiento

de rectificación fuera de sede central, es escasamente accesible y fluido para tales casos, por lo que los notarios autorizantes o en ocasiones los interesados, que en la mayor parte de casos se encuentran fuera del departamento en el cual se ubica la sede central del Segundo Registro de la Propiedad, se ven en la necesidad de realizar el procedimiento de rectificación ante las sedes departamentales (en los lugares donde ya han sido creadas), donde dicho proceso, debido al trámite de recepción y envío, se demora aún más que el procedimiento normal realizado en sede central, agravando aún más la problemática.

El hecho de que en las sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad no exista un departamento específico para atender los citados casos, impide que el notario autorizante o el interesado en su caso, puedan manifestar de manera clara, precisa y directa el error en que se incurrió, limitándose en tales casos, a describir el error en un formulario, lo cual, en ocasiones puede devenir en una segunda suspensión del documento. Dicho problema provoca que un buen número de notarios o interesados según el caso, opten por realizar el referido trámite directamente en sede central del Segundo Registro de la Propiedad, lo cual, aunado a la afectación que ya produce el error o la suspensión del documento, también provoca gastos económicos y pérdida de tiempo para los afectados.

De conformidad con lo que descrito, el Segundo Registro de la Propiedad vulnera flagrantemente la el derecho de propiedad como parte de la seguridad que el Estado por mandato constitucional debe brindar, ya que durante todo el tiempo que persista el error o durante todo el tiempo que dure la suspensión, mismo que sería de aproximadamente de treinta días hábiles, tomando en consideración que, le proceso de inscripción tarda generalmente quince días, y el procedimiento de rectificación de igual forma aproximadamente quince días, durante todo este tiempo, el titular de los derechos no los puede ejercer; a tal extremo que el propietario de un bien inmueble no lo puede vender, así también el dueño de un bien inmueble no lo puede hipotecar si tuviese esa necesidad, el acreedor no puede ejecutar a su deudor, por citar algunos casos, y es allí, donde se da una vulneración como parte de la seguridad que como garantía constitucional debe brindar el Estado, ya que el Segundo Registro de la Propiedad al no poseer un procedimiento de rectificación fuera de sede central más accesible y con mayor fluidez para dichos casos, deja en impase jurídico la certeza jurídica de los derechos de los interesados.

Planteamiento del Problema

El Estado como ente debidamente organizado, tiene como fin supremo la consecución del bien común para sus habitantes, siendo este el motivo por el cual, a efecto de lograr dicho fin, la Constitución Política de la República establece: “Es deber del Estado garantizarles a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.” (Const., 1985, art. 2); encontrándose contenido dentro del precepto legal ya citado, la seguridad, la cual, no debe limitarse única y exclusivamente a la seguridad ciudadana, ya que el espíritu de la norma va mucho más allá de esta, abarcando la certeza jurídica de los actos que sus habitantes realizan, comprendido dentro de esto, el derecho de propiedad, el cual constituye uno de los derechos reales más antiguos en cuanto a su existencia se refiere.

En consonancia con lo ya descrito, y para coadyuvar con lo contemplado en la Constitución Política de la República, el Código Civil establece:

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. (Decreto Ley 106, 1963, art. 1124)

Precepto legal en virtud del cual se crea el Registro de la Propiedad como la institución encargada de velar por la protección de los derechos reales sobre los bienes inmuebles y muebles identificables, a excepción de los sujetos a inscripción en el Registro de Garantía Mobiliarias, dicho registro, con la finalidad de prestar un servicio de manera eficiente, como ya quedó descrito, administrativamente se divide en dos, el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad, cada uno con su respectiva competencia territorial, y estos a la vez poseen sedes departamentales ubicadas en buena parte de los departamentos de la República de Guatemala.

Según nuestra ubicación territorial, el competente para el registro de los derechos reales sobre los bienes ya descritos, por la ubicación geográfica, corresponde al Segundo Registro de la

Propiedad, ante el cual se realiza el proceso de inscripción de todos aquellos instrumentos que implique una inscripción, anotación o cancelación de los derechos reales sobre los bienes sujetos a registro en dicha institución, ante lo cual, los documentos en mención son sujetos a un procedimiento administrativo que conlleva el ejercicio de la función calificadora por parte del Segundo Registro de la Propiedad, específicamente a cargo de los Operadores y Registradores Auxiliares que laboran para dicha institución.

Los Operadores y Registradores Auxiliares en el ejercicio de la función calificadora, al momento de analizar el documento presentado, deben determinar si a su criterio éste cumple o no con los requisitos que la ley exige, y de no cumplirlo, se suspenderá la operación, debiendo razonar y fundamentar el motivo de la suspensión, esto al amparo de lo que establece el Código Civil:

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción. (Decreto Ley 106, 1963, art. 1128)

Con base a lo ya expuesto cabe agregar que, dentro de la práctica notarial, suele suceder que en determinadas ocasiones el Segundo Registro de la Propiedad realiza operaciones que adolecen de algún tipo de error o que se susciten suspensiones que no se encuentran debidamente fundamentadas, esto, no necesariamente por negligencia del Operador o Registrador Auxiliar a cargo, sino que, en la mayor parte de casos, se debe a errores involuntarios o por cuestiones de interpretación, pero que tienen una consecuencia de mayor trascendencia, ya que los derechos que se inscribieron con error o los que el interesado pretendía inscribir y fueron suspendidos, quedan en suspenso hasta que se subsane el error cometido o hasta que se logre su debida inscripción, respectivamente, esto con base al principio de publicidad, el cual establece que, hasta que un derecho se encuentra debidamente inscrito en el registro correspondiente, este puede ser oponible ante terceras personas (*erga omnes*).

Ante la problemática descrita, el Segundo Registro de la Propiedad posee un procedimiento administrativo de rectificación, el cual consiste ingresar el documento inscrito con algún error o suspendido, en el departamento jurídico de dicho registro o en sus sedes departamentales, a efecto de que se realice el estudio respectivo y, de ser procedente, se lleve a cabo la rectificación o inscripción del documento suspendido. Procedimiento que no debería tardar más de quince días hábiles pero que, debido a diversos factores puede llegar a tardar aún más; mientras que si se realiza el trámite en las sedes departamentales dicho plazo puede excederse más de lo que tardaría en sede central, quedando los derechos del interesado, durante todo ese tiempo, en un estado de incertidumbre legal, vulnerando la certeza jurídica y seguridad que el Estado debe brindar.

De conformidad con lo ya expuesto, cabe formularse la siguiente interrogante: ¿Cuál sería el mecanismo apropiado, ágil, eficaz y moderno, a través del cual se fortalezca el procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, con el que se contribuya al resguardo de la certeza jurídica de los actos y contratos sujetos a inscripción que se vean afectados por la problemática planteada?

Delimitación del Problema

La investigación se realizará dentro de los límites siguientes:

- **Ámbito Espacial:** EL presente estudio de investigación se realizará en el Municipio de Mazatenango, cabecera del Departamento de Suchitepéquez.
- **Ámbito Temporal:** Se realizará en el período comprendido entre el mes de julio del año 2019 al mes de octubre del año 2019.
- **Ámbito Teórico:** El problema a investigar es un estudio de carácter jurídico-social por que se hará uso de los principios, normas e instituciones del Derecho Civil, Derecho Notarial y Derecho Registral.
- **Ámbito Institucional:** El Segundo Registro de la Propiedad y la Sede del Segundo Registro de la Propiedad del Municipio de Mazatenango, del Departamento de Suchitepéquez.

Objetivos

Objetivo General

Determinar un mecanismo que coadyuve al fortalecimiento del procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, con la finalidad de contribuir con la protección de la certeza jurídica de los actos o contratos sujetos a inscripción, en los casos de operaciones registrales con error o en caso de suspensiones registrales por causas imputables a dicha institución.

Objetivos Específicos

- Determinar la recurrencia de errores en operaciones registrales que sean imputables al Segundo Registro de la Propiedad, que afecten los derechos de los otorgantes de instrumentos sujetos a registro.
- Establecer la incidencia de las suspensiones registrales por razones imputables al Segundo Registro de la Propiedad, como una causa de vulneración de la certeza jurídica de los derechos de los particulares.
- Enumerar los casos de recurrencia en cuanto a las suspensiones de operaciones registrales por causas imputables al Segundo Registro de la Propiedad.

Justificación

Con la siguiente investigación se pretende establecer un mecanismo que coadyuve al fortalecimiento del procedimiento de rectificación fuera de sede central del Segundo Registro de la Propiedad, en lo que respecta a las rectificaciones por error en operaciones imputables al Segundo Registro de la Propiedad y en las suspensión de operaciones registrales por causas imputables a dicha institución, esto con la finalidad de que en dichos casos, se evite que los derechos de las personas afectadas queden en indefensión y en un impase jurídico con respecto a la certeza jurídica de los documentos afectados por dicha problemática; mecanismo que debe girar en base a los ejes centrales de: Agilidad, eficacia y modernidad; y de esta forma contribuir a que el Segundo Registro de la Propiedad coadyuve con el andamiaje estatal, a manera de lograr la

consecución de la certeza jurídica y consecuente seguridad que el Estado, por mandato constitucional debe proporcionar a sus habitantes.

La presente investigación resulta de vital importancia, tanto para los usuarios del Segundo Registro de la Propiedad, como para los notarios, y aún más para dicha institución, ya que el Segundo Registro de la Propiedad como tal, debe estar plenamente consciente de que el error humano y el error de interpretación, son variables con las que debe convivir, debido a que, si bien es cierto dichas variables deben ser reducidas a su mínima expresión, siempre van a estar presentes en todos los procedimientos que realice, ante lo cual, y con el afán de evitar que los errores ya citados produzca daños colaterales a los particulares, resulta de suma importancia que el procedimiento de rectificación fuera de sede central, se fortalezca, en especial, en lo que respecta a la errores imputables al Segundo Registro de la Propiedad y a suspensiones de operaciones registrales por causas imputables a dicha institución, orientando dicho trámite a ser más accesible y fluido en los lugares fuera de su sede central, y de esa manera lograr que, aunque eventualmente se susciten los citados errores, estos puedan ser enmendados de una forma pronta, sin necesidad de poner en peligro los derechos de los interesados, ni mucho menos sus bienes, así también lograr que el ejercicio del Derecho Notarial en el ámbito registral sea mucho más sólido, ágil y eficaz, y de esta forma evitar que los interesados o los notarios autorizantes incurran en gastos innecesarios al momento de realizar las rectificaciones ya descritas.

Hipótesis

A mayor accesibilidad y agilidad en el procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, mayor protección de la certeza jurídica de los actos o contratos sujetos a inscripción.

CONCLUSIONES

1. Las principales causas de la dilación en el procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, son: La ausencia de una persona específica encargada de tramitar dichas gestiones en las sedes Departamentales; La falta de optimización del procedimiento de rectificación ante los avances tecnológicos.
2. Las operaciones registrales susceptibles de rectificación tramitadas en sede departamental del Segundo Registro de la Propiedad se dan en gran parte por: La falta de diligencia de los operadores al momento de verificar los documentos que se presentan; La existencia de deficiencias en las Guías de Calificación Registral; Las facultades amplias a los Operadores en el ejercicio de la Función Calificadora; y la falta de actualización de los Notarios en cuanto a los criterios registrales.
3. Las suspensiones infundadas de documentos presentados ante el Segundo Registro de la Propiedad, tiene como consecuencia la vulneración del derecho de propiedad, limitando el ejercicio del derecho real de dominio sobre dichos bienes.
4. Los Operadores que laboran dentro del Segundo Registro de la Propiedad gozan de facultades amplias en el ejercicio de la Función Calificadora, pero basándose en el ordenamiento jurídico, reglamento interno y directrices registrales, con la finalidad de garantizar al máximo la Certeza Jurídica de los actos sujetos a registro.
5. Las operaciones registrales susceptibles de rectificación en ocasiones también se deben a la falta de claridad en los términos utilizados por los Notarios al momento de redactar los instrumentos públicos sujetos a inscripción.
6. La Función Calificadora es ejercida por los Operadores y Registradores Auxiliares, quienes tienen a su cargo la tarea de velar porque los documentos que se presentan ante el Segundo Registro de la Propiedad cumplan con los requisitos de fondo y de forma que exige la ley y las disposiciones registrales, función que tiene como finalidad coadyuvar con la función Notarial para lograr de esta manera la optimización de la Certeza Jurídica de los actos inscribibles que los particulares realizan.

RECOMENDACIONES

1. Actualizar, las Guías de Calificación Registral a través de un proceso participativo en el cual se tome en cuenta al Registrador, Registradores Auxiliares, Operadores, y Asesores Jurídicos del Segundo Registro de la Propiedad, solicitando además la intervención de la Comisión Nacional Registral y de Notarios con un buen espectro de experiencia, proponiendo, además, que las mismas sean actualizadas periódicamente.
2. Optimizar, el procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad, tramitado en sede departamental, con la finalidad de incrementar la accesibilidad y celeridad de dicho procedimiento y de esta manera reducir el tiempo que dura el mismo y garantizar la certeza jurídica de los mismos.
3. Promover, la eficiente distribución de las Guías de Calificación Registral a través de la colaboración interinstitucional con el Colegio de Abogado y Notarios, con la finalidad de reducir el índice de inobservancia de los criterios registrales por parte de los Notarios.
4. Armonizar, la relación existente entre la Función Calificadora ejercida por el Segundo Registro de la Propiedad y la Función Notarial, a través de una apropiada delimitación de la Función Calificadora, que, en lugar de fraccionar los criterios entre Operadores, Registradores Auxiliares y Notarios, busque complementarlos entre sí.
5. Implementar, un departamento específico en las sedes departamentales del Segundo Registro de la Propiedad, encargadas de realizar el procedimiento de rectificación tramitado fuera de sede central, con el propósito de mejorar el servicio que ya se presta, tanto a los Notario como a los usuarios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarado Sandoval, R., & Gracias González, J. A. (2007). *Procedimientos Notarial dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca*. Guatemala: Editorial Estudiantil FENIX.
- Asamblea Nacional Constituyente. (31 de mayo de 1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Magna Terra Editores.
- Brañas, A. (1998). *Manual de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Estudiantil FENIX.
- Congreso de la República de Guatemala. (10 de Diciembre de 1946). *Código de Notariado [Decreto Número 314]*. Magna Terra Editores.
- Jéfe de Gobierno de la República. (1963 de Septiembre de 1963). *Código Civil. [Decreto Ley 106]*. Magna Terra Editores.
- Muñoz, N. R. (1998). *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*. Guatemala: Infoconsult Editores.
- Muñoz, N. R. (2001). *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico, Escrituras Públicas*. Guatemala: Infoconsult Editores.
- Prado, G. (2003). *Teoría del Estado*. Guatemala: Editorial Estudiantil FENIX.
- Registro General de la Propiedad. (1999). *El Registro del Nuevo Milenio, 118 año de obsolescencia y 4 años de modernización*. Guatemala.
- Registro General de la Propiedad. (2000). *Un salto histórico del siglo XIX al siglo XXI*. Guatemala.
- Registro General de la Propiedad. (2009). *Compendio de Documentación Registral*. Guatemala.

Registro General de la Propiedad, (2020), Historia del Registro General de la Propiedad. Guatemala, Recuperado <https://www.rgp.org.gt/historia>

Segundo Registro de la Propiedad. (2020). Historias, Guatemala, Recuperado <http://srp.gob.gt/historia/>

Vo. Bo. 
Lcda. Ana Teresa de González.
Bibliotecaria CUNSUROC.



ANEXOS

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SUROCCIDENTE
DIVISIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS
CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO



BOLETA DE ENCUESTA PARA NOTARIOS (AS)

El trabajo de tesis lleva por nombre: **“EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN ANTE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO EN SEDE DEPARTAMENTAL”**.

Las opiniones de todos los encuestados serán sumadas e incluidas en la tesis profesional, pero nunca se comunicarán datos individuales, conteste el cuestionario con la mayor sinceridad posible. No hay respuestas correctas ni incorrectas.

INSTRUCCIONES

Emplee un lápiz o un bolígrafo de tinta negra para rellenar el cuestionario. Al hacerlo, piense en como se desarrolla la problemática planteada.

Las preguntas tienen opciones de respuesta, elija la que mejor describa lo que piensa usted.

Ciudad de Mazatenango, Suchitepéquez, agosto del año 2019.

1. ¿A qué género pertenece?

MASCULINO _____ FEMENINO _____

2. ¿En qué rango de edad se encuentra?

26 a 35 _____ 36 a 45 _____ 46 a 55 _____ 56 a 65 _____ 66 a 75 _____

3. ¿Cuánto tiempo de ejercicio profesional posee?

1 a 10 _____ 11 a 20 _____ 21 a 30 _____ 31 a 40 _____ 41 a 50 _____

4. El Derecho de Propiedad es uno de los derechos de garantía más antiguos y por consiguiente unos de los más protegidos por la ley. ¿Cuál de las siguientes eventualidades considera usted que son las que más comúnmente se dan en el proceso de inscripción, en el Segundo Registro de la Propiedad?

ERRORES _____ SUSPENSIONES _____ OPERACIONES LENTAS _____

5. Como es de su conocimiento, el Segundo Registro de la Propiedad posee un procedimiento de rectificación. ¿En qué lugar prefiere realizar el procedimiento de rectificación?

EN SEDE CENTRAL _____ EN SEDE DEPARTAMENTAL _____ NO LO REALIZA _____

6. La tramitación del procedimiento de rectificación requiere de ciertas gestiones para su finalización. ¿Qué mecanismo emplea usted para realizar dicho procedimiento?

LO TRAMITA EL NOTARIO _____ LO TRAMITA EL INTERESADO _____ LO TRAMITA UN GESTOR _____

7. El procedimiento de rectificación en el Segundo Registro de la Propiedad requiere de un tiempo determinado para su tramitación. ¿A su criterio, que tan ágil es dicho procedimiento?

RÁPIDO _____ LENTO _____ NORMAL _____

8. Como usted ha de saber, ante la problemática planteada, los intereses de los particulares se ven afectados. ¿Cuál considera que es la mayor afectación que se les produce?

NO PODER EJERCER EL DERECHO _____ PERDIDA DE TIEMPO _____ GASTOS _____

9. El procedimiento de rectificación actual del Segundo Registro de la Propiedad cumple con su finalidad, pero podría ser mejorado. ¿Cuál considera que sería el aspecto más importante que mejorar?

AGILIDAD _____ ACCESIBILIDAD _____ MODERNIZAR _____

CÓMO: _____

10. En la actualidad el procedimiento de rectificación se formaliza a través de un formulario físico que debe ser rastreado vía telefónica hasta la asignación del documento. ¿A su criterio, considera que el mecanismo de rectificación actual es eficiente?

SI _____ POSIBLEMENTE _____ NO _____

¿POR QUE?

11. Ante los constantes avances tecnológicos y el creciente acceso a la internet. ¿Cuál de las siguientes alternativas sería la mejor opción para fortalecer el procedimiento de rectificación del Segundo Registro de la Propiedad, fuera de sede central?

PROCEDIMIENTO ELECTRÓNICO _____ DEPARTAMENTO ESPECÍFICO _____ MAS PERSONAL _____

Gracias por su participación.

Mazatenango Suchitepéquez, 30 de Septiembre de 2019

Licenciado
José David Barillas Chang
Coordinador de la Carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales,
Abogado y Notario
Centro Universitario del Sur Occidente
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.


En cumplimiento de la designación que se me hiciera para asesorar el trabajo de Tesis del estudiante LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA, titulado "VULNERACION DE LA CERTEZA JURIDICA POR LA FALTA DE ACCESIBILIDAD Y CELERIDAD EN EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACION DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO FUERA DE SEDE CENTRAL", de manera atenta informo:

El trabajo además de cumplirse con los requisitos que se exigen reglamentariamente en el normativo de tesis, del Centro Universitario del Sur Occidente de La Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario de la Universidad de San Carlos de Guatemala, es de mi consideración matizar que es un trabajo bastante completo, habiéndose respetado las indicaciones y orientaciones efectuadas y se usó la metodología adecuada y el mismo se ve enriquecido por citas doctrinarias y legales, lo que se traduce en un aporte bibliográfico, tanto para estudiantes como para profesionales; en cuanto a la investigación realizada con la misma, se llegó al fondo del problema; el cual fue abordado, con seriedad y conocimiento del mismo.

Me es grato informarle también que dicho trabajo es valioso, toda vez que fue desarrollado de una manera lógica, técnica y objetiva, poniéndose de manifiesto en cada una de sus partes el conocimiento e interés del estudiante sobre el problema investigado.

De tal manera que atendiendo a la Providencia conferida, doy mi opinión favorable al presente trabajo de Tesis, del estudiante LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA, para que continúe con los tramites respectivos, para posteriormente sustentar su examen público, previo a optar el Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los Títulos Profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscribo de Usted, Deferentemente,


Lic. Gildardo Enrique Alvarado Meza
Asesor

LICENCIADO
Gildardo Enrique Alvarado Meza
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

Mazatenango, Suchitepéquez
20 de Noviembre de 2,018.

Licenciado Sergio Rodrigo Almengor Posadas
Coordinador de la Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales
Abogado y Notario del Centro Universitario del Suroccidente de la
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Estimado Profesional

A través de la presente me dirijo a usted, refiriéndome a su oficio de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil diecisiete, en el cual se me nombra como ASESORA METODOLÓGICA de trabajo de tesis titulado "VULNERACIÓN DE LA CERTEZA JURÍDICA POR LA FALTA DE ACCESIBILIDAD Y CELERIDAD EN EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO FUERA DE SEDE CENTRAL", del estudiante LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA. Habiendo cumplido con hacer el acompañamiento metodológico para la elaboración del diseño de investigación, y que la estudiante en mención ha incorporado a su diseño todas las correcciones hechas por mi persona, estimo que el mismo cumple con los requisitos establecidos reglamentariamente por el Centro Universitario del Suroccidente y la Universidad de San Carlos de Guatemala, en cuanto a la metodología y técnicas de una investigación científica.

Por lo anterior mi dictamen es FAVORABLE para dicho diseño de investigación, y así la estudiante continúe la etapa que corresponde dentro de las fases de elaboración de su trabajo de tesis.

Sin otro particular me suscribo de usted, altamente agradecida por la atención a la presente.

Atentamente,

Msc. Deldda Dioselina Hidalgo Ramírez de Fuentes
Asesora Metodológica de Tesis
Centro Universitario de Suroccidente
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Msc. Deldda Dioselina Hidalgo Ramírez
DOCENTE UNIVERSITARIA
Col. 9749



Mazatenango, Suchitepéquez, 19 de octubre de 2020.

Licenciado:

José David Barillas Chang,

Coordinador de la Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado,
Centro Universitario de Suroccidente de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Su despacho.

Lo saludo respetuosamente, esperando que sus labores diarias al frente de tan complejo cargo, sean todo un éxito; sin más preámbulo paso a lo medular de mi misiva.

En atención a la resolución identificada como EXP.TES. 19-2017, de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, emitida por su persona en la calidad que ostenta; fui nombrado como Revisor del trabajo de tesis del estudiante **LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA**, titulado: "**VULNERACIÓN DE LA CERTEZA JURÍDICA POR FALTA DE ACCESIBILIDAD Y CELERIDAD EN EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO FUERA DE LA SEDE CENTRAL**"; razón por la cual al emitir el mi dictamen expongo los siguientes argumentos:

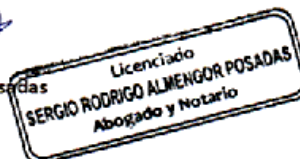
Derivado la lectura detenida y acuciosa que realicé al trabajo de tesis ya referido; abordé al estudiante y proferí al mismo, todas las sugerencias y recomendaciones que debería incluir en su trabajo de investigación, relativas a modificar, enmendar y ampliar su contenido, en pro de realizar un informe final que llene todos los estándares de forma y fondo, pero más importante aún, que sea un documento que exponga detalladamente el tema a tratar y manifieste la solución más viable a las falencias encontradas en la prosecución del mismo; por lo que derivado de las necesarias modificaciones, enmiendas y ampliaciones realizadas, se recomendó también que el cambio del título de la investigación arriba indicado por el de: "**EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN ANTE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO EN SEDE DEPARTAMENTAL**"; esta modificación surge, derivado del análisis profundo que en mi calidad de revisor practiqué al trabajo de tesis, pues por el tema abordado por el estudiante y la problemática expuesta, éste nuevo título resulta ser el más apropiado, mismo que respeta todos los lineamientos jurídicos y metodológicos respectivos, encuadrando de mejor forma con la línea de investigación propuesta por el estudiante.

Es menester resaltar la importancia del trabajo elaborado por el estudiante **LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA**, pues enriquece a las ciencias jurídicas, aportando contenido de valor práctico y doctrinario que será de mucha utilidad, pues al mismo tiempo propone las posibles soluciones a las falencias encontradas en su investigación, lo cual también es el propósito de este trabajo de tesis. Por lo que habiéndose cumplido todos los requisitos necesarios, así como haber atendido a las diversas sugerencias y recomendaciones indicadas, procedo a emitir mi **DICTAMEN FAVORABLE**.

Sin más sobre el particular, y agradecido por la oportunidad que se me brindo para formar parte del crecimiento académico y profesionales del estudiante ya relacionado, en pro de las ciencias jurídicas, me suscribo de usted,

Deferentemente,

Lic. Sergio Rodrigo Almengor Posadas
REVISOR DE TESIS





Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario de Sur Occidente
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado

Mazatenango, Suchitepéquez, 25 de octubre de 2020.

Doctor:
Guillermo Vinicio Tello Cano
Director del Centro Universitario de Sur Occidente.
CUNSUROC-USAC.
Su Despacho.

Respetable Doctor:

Por éste medio me dirijo a Usted, para hacer de su conocimiento que dentro del expediente de tesis identificado con el número 19-2017, se dictó la resolución de fecha 26 de octubre de 2020, de la cual adjunto copia al presente; de manera que, con fundamento en el artículo 10 literal g del Normativo de Tesis de La Carrera De Licenciatura En Ciencias Jurídicas Y Sociales, Abogacía Y Notariado Del Centro Universitario De Sur Occidente, remito a Usted el Trabajo de Tesis del Estudiante LUIS EMILIO ESTUARDO DEL VALLE ESTRADA, titulado "EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN ANTE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD TRAMITADO EN SEDE DEPARTAMENTAL" para la emisión de la orden de impresión correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo de Usted, Deferentemente,

"ID, Y ENSEÑAD A TODOS"

MSc. José David Barillas Chang.

Coordinador de La Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado.

Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario de Sur Occidente
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
ABOGACÍA Y NOTARIADO

c.c. Archivo



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DEL SUR OCCIDENTE
MAZATENANGO, SUCHITEPEQUEZ
DIRECCIÓN DEL CENTRO UNIVERSITARIO

CUNSUROC/USAC-I-09-2020

DIRECCIÓN DEL CENTRO UNIVERSITARIO DEL SUROCCIDENTE,
Mazatenango, Suchitepéquez, cinco de noviembre de dos mil veinte. -----

Encontrándose agregados al expediente los dictámenes del asesor y revisor, SE AUTORIZA LA IMPRESIÓN DEL TRABAJO DE GRADUACIÓN TITULADO: "EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN ANTE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TRAMITADO EN SEDE DEPARTAMENTAL." del estudiante: Luis Emilio Estuardo Del Valle Estrada, carné No. 200841274 CUI: 2052 94944 1001 de la carrera Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Guillermo Vinicio Tello Cano".



Dr. Guillermo Vinicio Tello Cano
Director

/gris