

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Programa de Actualización y Cierre Académico



**Análisis jurídico de la interposición del recurso en las inscripciones del registro general de la propiedad**

-Tesis de Licenciatura-

María Esperanza Solís García

Guatemala, enero 2015

**Análisis jurídico de la interposición del recurso en las inscripciones del registro general de la propiedad**

-Tesis de Licenciatura-

María Esperanza Solís García

Guatemala, enero 2015

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M.A. César Augusto Custodio Cóbar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Decano M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de exámenes privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Cátedra M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis Lic. César Augusto Flores Figueroa

Revisor de Tesis Licda. Rosa Isabel De León Godoy

# **TRIBUNAL EXAMINADOR**

## **Primera Fase**

Lic. Walter Menzel

Licda. Brenda Lambour

Licda. Vitalina Orellana y Orellana

Licda. Nydia Lissete Arévalo de Corzantes

## **Segunda Fase**

Lic. Javier Anibal García

Licda. Vilma Corina Bustamante

Licda. María Cristina Cáceres

Licda. Karin Virginia Romero Figueroa

## **Tercera Fase**

Lic. Carlos Enrique Godínez

Lic. Ricardo Bustamante Mays

M. Sc. Mario Jo Chang

Dra. Vitalina Orellana y Orellana

Licda. Elisa Alvarez Sontay



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintitrés de junio dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INTERPOSICIÓN DEL OCURSO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**, presentado por **MARÍA ESPERANZA SOLÍS GARCÍA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **CÉSAR AUGUSTO FLORES FIGUEROA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar  
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MARÍA ESPERANZA SOLÍS GARCÍA**

Título de la tesis: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INTERPOSICIÓN DEL OCURSO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Tutor de Tesis,

### Considerando:

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

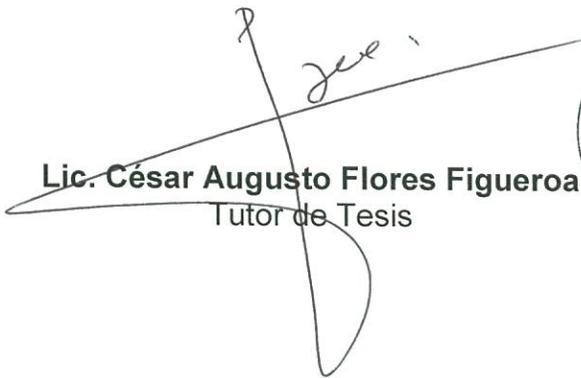
**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 08 de septiembre de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

  
**Lic. César Augusto Flores Figueroa**  
Tutor de Tesis



Sara Aguilar  
c.c. Archivo

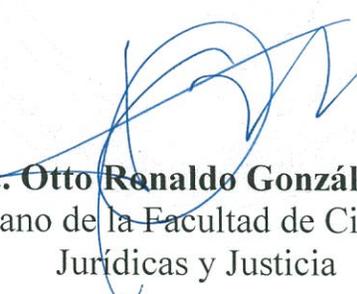


UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, ocho de septiembre de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INTERPOSICIÓN DEL OCURSO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**, presentado por **MARÍA ESPERANZA SOLÍS GARCÍA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la Licenciada **ROSA ISABEL DE LEÓN GODOY**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.

  
**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar  
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MARÍA ESPERANZA SOLÍS GARCÍA**

Título de la tesis: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INTERPOSICIÓN DEL OCURSO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Revisor de Tesis,

### Considerando:

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 07 de octubre de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

  
Licda. Rosa Isabel De León Godoy  
Revisor Metodológico de Tesis





UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## DICTAMEN DEL COORDINADOR DE TESIS

Nombre del Estudiante: **MARÍA ESPERANZA SOLÍS GARCÍA**

Título de la tesis: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INTERPOSICIÓN DEL OCURSO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Coordinador del programa de Tesis de Licenciatura,

### Considerando:

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

**Tercero:** Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

**Cuarto:** Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

### Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 10 de noviembre de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**M. Sc. Mario Jo Chang**  
Coordinador Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar  
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MARÍA ESPERANZA SOLÍS GARCÍA**

Título de la tesis: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INTERPOSICIÓN DEL OCURSO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

### Considerando:

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

### Por tanto,

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 17 de noviembre de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**M. Sc. Mario Jo Chang**  
Coordinador Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Justicia



**Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar  
c.c. Archivo

**Nota:** Para los efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

## DEDICATORIA / AGRADECIMIENTO

A:

El Eterno Dios

Mi gratitud por darme sabiduría, fortaleza, respaldarme en el transcurso de mi vida.

“ ¡Grandes y maravillosas son tus obras, oh Señor Dios, Todopoderoso!” *Ap. 15,3.*

“Más los que esperan en Jehová tendrán nuevas fuerzas, levantarán alas como las águilas, correrán y no se cansarán, caminarán y no se fatigarán.” *Is. 40,31.*

Mis padres:

Enrique Solís Franco y Octavila García Córdón viuda de Solís, ellos ahora son ángeles, fueron llamados por el Padre Eterno; me inculcaron la fuerza y la tenacidad, sentaron las bases de responsabilidad y deseos de superación

Compañero de hogar:

Licenciado Guillermo Enrique Romero-Peralta está ocupando un lugar en el Eterno Oriente (†), sus orientaciones y su partida me impulsaron a incursionar en el mundo de la Ciencia del Derecho.

Hijos:

Diana y Julio César Romero-Peralta Solís, mis tesoros más preciados, mi razón de existir y por quienes hice grandes esfuerzos para alcanzar mis metas.

Nietecitos: Los amo con todo mi corazón, bendecidos por Dios y serán personas de bien, seguirán los pasos de sus padres y abuelos.

Hermanos: Victor Enrique, Oscar Leonel, Eddy Salvador y Ottman son las personas más importantes, ellos han estado en los buenos y malos momentos de mi vida.

Sobrinos: Para todos mi amor y los exhorto a luchar por alcanzar sus metas.

Familiares: Licenciada Lissette Ordóñez Rubio, a quien considero como hermana, siempre me ha motivado a seguir adelante en la ardua tarea de la vida y me ha brindado su apoyo.

Licenciada Marleny Córdón, mi prima, y Licenciada Patricia de Paz Milián, mi amiga; en la vida universitaria juntas enfrentamos dificultades que pudimos superar y disfrutamos de alegrías.

Familia Peralta y Familia Vargas Córdón, personas que me han ofrecido su calidez y apoyo de familia, mi cariño para ustedes.

Personas e Instituciones: Licenciado Salvador Francisco Lozano, Licenciado Amilcar Gómez Ayala y Licenciado Juan Francisco Flores M., de quienes he recibido su orientación, apoyo desinteresado y amistad.

Asesor de Tesis: Licenciado César Augusto Flores Figueroa y Revisor de Tesis: Licenciada. Rosa Isabel de León Godoy. Con su guía y paciencia hicieron posible el cumplimiento de mi meta.

Registro General de la Propiedad, institución que me ha abrigado durante algunos años, ha sido mi aliciente. Sin embargo, este esfuerzo ha sido posible por el apoyo desinteresado de la Jefatura de la Sección de Ocurros y Amparos, compañeros de trabajo que con su experiencia me brindaron colaboración en los diversos aspectos propios del tema a investigar.

Universidad Panamericana, mi casa de estudios, de aprendizaje y de crecimiento en mis conocimientos.

A todos muchas gracias,

El Eterno Dios les bendiga y les de sabiduría siempre.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
El ocurso	1
Inscripciones registrales	17
Análisis jurídico de la interposición del Ocurso en inscripciones registrales	29
Conclusiones	53
Referencias	54

## **Resumen**

Se hizo referencia a las inscripciones que hace el Registro de la Propiedad y su denegación son motivo para interponer la figura del ocurso contemplado en el artículo 1164 del Código Civil, Decreto Ley 106.

La figura del Ocurso en materia registral se dio a conocer de forma sencilla juntamente con cinco temas que guardan íntima e indispensable relación con dicha figura; así mismo se hizo el análisis de la interposición del ocurso en las diversas inscripciones del Registro de la Propiedad.

Se estableció que el artículo 1164 del Código Civil, Decreto Ley 106 es el fundamento legal del ocurso, el cual indica la forma de interposición y el procedimiento a seguir.

Se describió los Principios Registrales para dar a conocer cuál es la importancia de su funcionalidad en el quehacer registral y se explica el contenido de dichos principios.

Se realizó análisis de la jurisprudencia registral, ésta se refiere a los fallos judiciales dictados por las Cortes, es decir que se analizó dos casos de ocurso interpuestos en contra del Registrador de la Propiedad. Se inició con la descripción de los antecedentes de cada uno, de esta manera

se estableció el que motivo de la interposición del recurso en cada uno de ellos y el desenlace obtenido de su interposición; en ambos casos finalizó con un auto emitido por parte del Juez de Primera Instancia Civil, declarando con lugar el recurso, en uno de los casos y en el otro, declarando sin lugar el recurso registral.

### **Palabras clave**

Ocurso. Ocurante. Ocurrido. Principios registrales. Derecho registral. Jurisprudencia registral.

## **Introducción**

El Ocurso es la figura legal utilizada contra el Registrador de la Propiedad por la denegación de inscripciones, en el artículo 1164 del Código Civil se encuentra el procedimiento para interponerlo, y establece que la autoridad competente para conocerlo es el Juez de Primera Instancia del ramo Civil.

Al realizar la investigación exhaustiva de la doctrina en relación a la interposición, se determinó que la misma en su mayor parte es inexistente, por lo que fue necesario crear una definición de esta figura, utilizando para ello una breve definición del Diccionario de la Real Academia Española, jurisprudencia registral, lo que establece el Código Civil específicamente en el artículo 1164 y la Ley del Organismo Judicial en los artículos 135 al 142.

Se estableció que la jurisprudencia registral son los fallos judiciales dictados por la Corte Suprema de Justicia y Corte de Constitucionalidad en materia Registral, en relación a los casos sometidos a su conocimiento; también se denominan con éste término a los criterios registrales publicados por el registro de la propiedad y ésta es la doctrina de la que hace uso el Registro de la Propiedad en la mayor parte de su funcionamiento.

Toda persona usuaria de los Registros de la Propiedad que se considere inconforme por la calificación registral, en la denegación, cancelación, rechazo o suspensión de la inscripción, puede ocurar al registrador ante el Juez de Primera Instancia de lo Civil en vía incidental, de esta forma puede obligarse al registro de la propiedad para que proceda a realizar dicha inscripción.

El objeto de este trabajo es hacer un análisis en cuanto a la interposición del ocurso y no es igual al ocurso de queja u ocurso de hecho, tampoco es un ocurso administrativo.

## **El ocurso**

### **Definición**

En el Diccionario de la Real Academia Española se define la palabra Ocurso que ésta se deriva del latín *occursus*, y que significa encuentro, choque, concurso; en Guatemala y México es una petición por escrito. (2001:1609)

En lo que respecta a materia registral el Ocurso es un proceso que se tramita en la vía de los incidentes, según el artículo 1164 del Código Civil, Decreto Ley 106; se interpone por escrito ante el juez de primera instancia del ramo civil, promovido por el usuario o titular registral que no está conforme o considera injusta la calificación registral, que hizo el Registrador de la propiedad y mediante el cual el recurrente pretende la renovación: de la suspensión o rechazo, de la denegación de la inscripción y que ésta se realice o cancele.

### **Fundamento legal**

La figura del ocurso que señala el artículo 1164 del Código Civil, es aplicada a la actuación del Registrador de la Propiedad, en este mismo artículo se indica el procedimiento a seguir.

El fundamento legal del recurso está en el artículo anteriormente citado, además se encuentra fundamentado en leyes, reglamentos registrales, jurisprudencia registral, otras leyes que se describen a continuación.

### **Código Civil, Decreto Ley 106**

En el citado código se establece la facultad de ocurrir en el artículo 1164 y establece:

El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurir en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro.

Se puede observar que el artículo deja establecido que el recurso es el medio legal para que sea promovido por un interesado que no esté conforme con la calificación del documento que hizo el registrador; además indica que el procedimiento que se debe utilizar es el de los incidentes y a la vez deja establecido que el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento donde tenga su sede el Registro es competente para que conozca y resuelva el mismo.

### **Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107**

El artículo 51 establece:

Pretensión procesal. La persona que pretenda hacer efectivo un derecho, o que se declare que le asiste, puede pedirlo ante los jueces en la forma prescrita en este código. Para la interponer una demanda o contrademanda, es necesario tener interés en la misma.

Por lo que se deduce del artículo citado, que toda persona que interponga el Ocurso debe tener interés en el mismo y la persona que lo interponga tiene que ser parte en los documentos o inscripciones.

### **Ley del Organismos Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República**

El artículo 135 preceptúa: “Toda cuestión accesoria que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley procedimiento, deberá tramitarse como incidente...”

Esto quiere decir que el trámite del ocurso se realiza en la vía incidental, en virtud que la misma ley lo establece y ello se encuentra regulado en los artículos 135 al 142 de la ley citada.

### **Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005 de la Presidencia de la República**

En el artículo 6 segundo párrafo regula lo relativo al documento rechazado para su inscripción y sus efectos; se interpreta de dicho párrafo, que el documento que ingresó para su inscripción y que fuera rechazado o suspendido en forma justificada, el efecto sería que pierde el derecho o principio de prioridad. Si el rechazo o suspensión fuera injustificado y así lo resuelve el Juez de Primera Instancia, el interesado podrá reivindicar su derecho de prioridad. El tercer párrafo del mismo artículo hace referencia al documento suspendido y su

consecuencia, ésta consiste en perder el derecho de prioridad al retirar o aceptar la devolución del documento de parte del Registro, salvo que el interesado haya solicitado la inscripción provisional al momento de la presentación; en tal sentido debe solicitar al Registrador de la Propiedad anotación provisional de los derechos respectivos, la misma tendrá vigencia por 30 días; dicha petición se hace a la luz del artículo 1149 inciso quinto del Código Civil, el estipula: “El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente, por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho.”

### **Guías o criterios de calificación registral**

No existe doctrina legal registral, razón por la cual las altas autoridades, asesoría jurídica, registradores auxiliares, personal de los Registros de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, Notarios que participaron en las jornadas registrales, elaboraron las guías o criterios de calificación registral y la Comisión Nacional Registral quien fue la encargada de su aprobación y redacción final. Las guías orientan la actividad del registro para que sirvan de base en la calificación registral. En otro tiempo se le llamó jurisprudencia registral, era publicada en boletines aplicada por los oficiales operadores.

Con el transcurso del tiempo la actividad registral fue en aumento, nuevas figuras y nuevas necesidades se creaban, por lo que fue necesaria la creación de las guías o criterios de calificación registral mencionadas.

En éstas guías quedó plasmada la interpretación de disposiciones legales, la aplicación de la doctrina y jurisprudencia, llamada doctrina legal la que es originada únicamente por la Corte de Constitucionalidad y la Corte Suprema de Justicia; Así mismo quedaron plasmados los principios registrales, los principios que inspiran al sistema de notariado latino y la aplicación del ejercicio de la función calificadora.

Éstas guías tienen la cualidad de orientar a los usuarios, Notarios y para el registro ser una guía en la calificación y actividad registral, no tienen carácter de vinculante, tampoco obligatoria u oponible, no son rígidas, son flexibles frente al acto o contrato que se celebre; están comprendidas del número uno a la veintisiete, todas las guías se fundamentan en leyes específicas, reglamentos y doctrina:

Guía número 1, se refiere a los datos de identidad y medios de identificación.

Guía número 2, 3 y 4, tratan sobre los documentos acreditativos de representación de personas jurídicas, intérpretes y testigos, respectivamente.

Guía número 5, contiene todo lo relativo a testimonios.

Guía número 6, refiere lo relativo a representación de menores de edad o incapaces.

Guía número 7, regula lo relativo a constitución de prendas e hipotecas.

Guía número 8, establece los lineamientos para la inscripción de la servidumbre.

Guía número 9, regula lo relativo al usufructo.

Guía número 10, se refiere a los requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles y aplicando la Guía relativa a los planos.

Guía número 11, se refiere a las modificaciones a la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles.

Guía número 12, regula la inscripción de bienes muebles identificables y unidades económicas.

Guía número 13, establece la inscripción en otros registros.

Guía números 14 y 15, sobre el patrimonio familiar, arrendamientos, respectivamente.

Guía número 16, regula la copropiedad.

Guía número 17, sobre testamentos.

Guía número 18, regula planos,

Guía 19, regula la inmovilización voluntaria de bienes registrados.

Guía número 20, sobre donaciones entre vivos.

Guía número 21, la gestión de negocios.

Guía número 22, regula la individualización del precio o valor de cada finca en contratos de compraventa, donación entre vivos, aportación de bienes y fideicomisos.

Guía número 23 y 24, se refiere a las escrituras autorizadas con la antefirma: por mí y ante mí; declaración sobre gravámenes o limitaciones, respectivamente.

Guía número 25, se refiere a las solicitudes.

Guía número 26, trata lo relativo a las prohibiciones y correcciones en el instrumento público.

Guía número 27, sobre la autorización municipal.

## **Interposición y trámite del recurso**

Por ser un lenguaje técnico o especial el que utiliza el Registro de la Propiedad y no es de uso generalizado, ni común, se explicarán algunos términos utilizados por tener íntima relación con el recurso. A continuación se explica lo que es la calificación registral, ésta se encuentra dentro de las guías de calificación o criterios registrales, los que serán explicados en su correspondiente apartado.

La calificación registral del documento o instrumento consiste en que el referido documento fue analizado y estudiado antes de su inscripción y que pudo haberse establecido que se encontraba conforme a derecho, en este caso se realiza la inscripción; o bien que tuviere vicios, errores, inexactitud registral u omisiones que hagan imposible su inscripción por lo que el Registrador procederá a denegar su inscripción; si las observaciones no fueron subsanadas es motivo para suspender o rechazar el documento, de igual manera es denegada la inscripción. Es decir, que la calificación registral en conjunto con las normativas legales aplicadas a cada caso es la que determina si se deniega, suspende o rechaza la inscripción del documento por razones de forma o fondo, o sea que se pudo establecer la existencia de contradicción con el asiento registral y el contenido del instrumento presentado para su inscripción.

Por su parte el usuario o titular registral, si está inconforme o considera que se cometió un agravio con la calificación registral acude al medio de impugnación del Ocurso que se encuentra definido en el art. 1164 del Código Civil y el que da el procedimiento, y el cual se encuentra establecido en la Ley del Organismos Judicial aplicando los artículos del 135 al 142 que se refiere al procedimiento de los incidentes. En cuanto al plazo para su interposición no está establecido en la ley, es aconsejable no dejar pasar mucho tiempo. El ocurso es susceptible del Recurso de Apelación, el que se deberá interponer en el plazo de 3 días, según lo establece el artículo 602 del Código Procesal Civil Decreto Ley 107; éste recurso tampoco es el último a interponer.

Usuario es la persona que hace uso de los servicios registrales que a su vez puede ser titular registral; al decir titular registral significa que son las auténticas personas naturales o jurídicas que aparecen inscritas en los asientos registrales, o lo que se le denomina: personas con derechos inscritos.

Previo a la interposición del ocurso deben darse las circunstancias siguientes:

En el Registro de la Propiedad, el usuario o el notario procede a presentar el documento con su respectivo duplicado y su correspondiente boleta de presentación en el Departamento de Cajas, inmediatamente se

le da una identificación única al documento, es decir un número que indica el año y la inicial correspondiente, si es inicial C es de certificación, si es R es de registro de documento y si es T es de rectificación de documento por error cometido por el mismo Registro de la Propiedad y el número correlativo correspondiente, esta información es ingresada en el sistema electrónico y a la vez establece los bienes que afectará el movimiento registral solicitado; al momento de recibir el documento en caja se extiende un recibo el cual tiene marcada la hora de recepción, el número que le corresponde, es de esta manera como se manifiesta el derecho de prioridad.

Posteriormente el documento es escaneado, es decir que se registran cada una de las hojas del documento en imágenes, todas estas imágenes quedan almacenadas en los programas de informática y el sistema de respaldo; luego los documentos son asignados por el sistema electrónico para su calificación, es decir que es el análisis y estudio del documento antes de su posible inscripción, que consiste en verificar que esté exento de errores de fondo y forma, debe cumplir con los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, según lo establecido por el artículo 1126 del Código Civil, además se realiza el estudio o análisis del inmueble o mueble identificable, que consiste en verificar que los datos que obran en las inscripciones sean los mismos que se consignan en el documento y que no tenga limitaciones el bien, tales como hipotecas, embargos,

usufructos, si son bienes proindivisos o si está en copropiedad, si se cumplió con los requisitos legales, se realiza la revisión jurídica, pasa para firma electrónica del registrador, enseguida se procede a la devolución del documento con su razón registral conforme a la ley.

Pérez citado por Muñoz y Muñoz, comenta sobre el principio de legalidad o calificación explica que consiste en que todo documento al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el Registro en cuanto a sus elementos, existencia y validez, con ello se determina si cumple con el ordenamiento jurídico, la denomina como función calificadora. (2009:26)

En resumen sí es un proceso la calificación realizada por el registrador, en la que puede suceder que: se acepta, se rechaza o suspende, o se deniega la inscripción del documento, puede haber una adecuada o inadecuada calificación registral con el resultado antes citado. En la calificación se aplica una diversidad de leyes entre ellas Código Civil, Código Procesal Civil y Mercantil, Código de Notariado, Ley de Parcelamientos Urbanos.

### **La calificación que acepta su inscripción**

Indica que el documento sí cumplió con los requisitos legales, que no hay errores de forma ni de fondo por lo que le da el derecho para que sea inscrito, es decir que a partir del documento inscribible se generará el asiento o inscripción registral solicitado, el documento inscrito surtirá efectos contra terceros desde la fecha de su entrega en el Registro de la Propiedad, la que es demostrable a través del sello de entrega estampado en la razón registral del mismo.

### **La calificación que suspende o rechaza su inscripción**

Cuando el documento tiene defectos que no son subsanables o porque no se acompañó un atestado pertinente a la inscripción, a la vez emitirá la razón registral indicando los motivos del rechazo o suspensión, indicando las normas jurídicas generales y específicas en que se funda para emitirlo, en este caso se corrige el error con una escritura de ampliación o de aclaración.

### **La calificación que deniega la inscripción**

Cuando el documento tiene defectos que no son subsanables, el registro emite una razón registral. De igual manera emitirá la razón registral indicando los motivos del rechazo o suspensión haciendo referencia a las normas jurídicas generales y específicas en que se funda para emitirlo.

## **Previo a interponer el Ocurso**

Se ha observado que generalmente en el interior del Registro General de la Propiedad sucede lo siguiente: La gestión administrativa no está establecida en un procedimiento normativo, por lo que el usuario o titular registral o notario puede apersonarse ante el Departamento de Cajas, Departamento de Rectificaciones o ante la Dirección Jurídica a realizar su petición en forma verbal o escrita, solicitando que el documento sea conocido y reconsiderada la calificación registral o una nueva calificación del instrumento, por considerar que la misma fue injusta, de esta manera vuelve a activar el movimiento registral que afectará a los bienes, dicha petición la puede interponer antes o después de haber retirado el documento, persiguiendo la inscripción del documento.

Cuando el documento es suspendido o rechazado por errores cometidos por el propio Registro en los asientos registrales o razón registral, el notario o usuario procede a realizar su petición al Departamento de Rectificaciones para que éste proceda a darle el trámite a la correspondiente rectificación y de ésta manera pueda proceder la inscripción del mismo; las peticiones que se presentan en este departamento proceden únicamente en los casos de errores cometidos por el propio Registro en las inscripciones, no así por las deficiencias en los documentos cometidos por el Notario, en este caso será suspendido o rechazada la rectificación solicitada.

En cuanto a los errores cometido por el propio Registro procede la solicitud verbal o por escrita de parte del usuario para que el Registro rectifique el error cometido en la inscripción o en la razón registral.

En el caso de las deficiencias en los documentos cometidos por el Notario, procede que éste realice la escritura de ampliación o de aclaración que pueden ser autorizadas con la antefirma: por mí y ante mí, siempre y cuando no afecten el fondo del acto o contrato.

De las solicitudes hechas por el interesado para la reconsideración de la calificación, si el Registro confirma la denegación, suspensión o rechazo de la inscripción o del documento, es motivo suficiente para interponer el Ocurso en contra del Registrador en el Juzgado de Primera Instancia de lo Civil.

### **Trámite del ocurso**

Es promovido por un interesado que no esté conforme con la denegación, suspensión o rechazo de la anotación, cancelación o inscripción del documento realizada por el Registrador de la Propiedad, al que podrá ocurzar; en el artículo 1164 del Código Civil, Decreto Ley 106 está establecida la facultad de ocurrir.

El Ocurso se interpondrá ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro.

Además el que promueve el ocurso debe de tener interés, de esta manera se cumple con el artículo 51 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Se establece según del artículo 1164 del Código Civil que es el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil quien lo tramitará en la vía de los incidentes.

El juez concede audiencia al Registrador por el plazo de 2 días, quien al contestar explica los motivos de la suspensión o rechazo, denegación, dicho precepto se encuentra establecido en el artículo 138 de la Ley de Organismo Judicial.

Establece el artículo 139 de la ley citada que cuando el incidente es por cuestiones de hecho, es necesaria la apertura a prueba, las partes deben ofrecerlas y el juez abrir a prueba por el plazo de 8 días.

Luego el artículo 140 de la referida ley establece que después del período de prueba el Juez resuelve mediante un auto dentro de los 3 días siguientes; si fuere con lugar, ordenará al registro que proceda a realizar la inscripción o bien, si discrepa lo argumentado por el titular registral o usuario, lo declara sin lugar, es decir que le dará la razón al Registrador y confirmará que no existen errores de interpretación en la aplicación de la normativa.

Siempre el mismo artículo de la misma ley estipula la forma de resolver el incidente, el cual es mediante auto, el que puede ser impugnado por el recurso de apelación ante la Sala de Apelaciones y se interpone por el término de 3 días, de conformidad con el artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial y el artículo 602 del Código Procesal Civil y Mercantil. De esta forma se agota la segunda instancia.

El juez de primera instancia de lo civil emitirá el auto que puede declarar con lugar el ocurso, en este caso obligará al Registrador a realizar la inscripción.

En el caso que el juez emita el auto declarando sin lugar el Ocurso planteado en contra del Registrador, el interponente queda declarado como la parte vencida y corre el riesgo que el juzgado lo condene en costas, para el efecto le aplicaría el artículo 573 del Código Civil y Mercantil, salvo que el juez estime que la parte ocursoante lo hizo de buena fe.

### **Presupuestos más comunes que se plantean para la interposición del Ocurso en contra del Registrador de la Propiedad**

Entre ellos cabe mencionar los siguientes:

Inconformidad en la suspensión de la inscripción de dominio o de cualquier otro derecho real, tanto por materia tributaria relacionado con la tasa imponible, que se refiera al tracto registral de la compraventa.

Legitimidad del interesado en la inscripción de un derecho, anotación o cancelación de gravámenes o cualquier otro aspecto susceptible de registrarse en un bien mueble o inmueble, registrado en el Registro General de la Propiedad.

Tiempo o derecho de inscripción en función del tracto registral.

Inscripción de derechos cuando los instrumentos públicos fueron faccionados por notario con suspensión o estado de excepción en el cumplimiento de sus obligaciones notariales.

Anotaciones judiciales, en cuanto a su vigencia, o delimitaciones que afectan al patrimonio familiar, pacto de reserva de dominio, hipoteca, interdictos, usufructos, procesos sucesorios ab intestado o testamentario.

## **Inscripciones registrales**

En la actualidad existen dos registros, uno se denomina Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Guatemala y el otro Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, para ambos establece el artículo 1125 del Código Civil las inscripciones que deben llevar a cabo, es decir que en el artículo esta contenido el principio registral de inscripción y en esta forma los derechos que nacen a través de un documento o instrumento notarial o estatal, al inscribirse el cual

adquiere carácter de exactitud, protección y firmeza porque tienen fuerza probatoria.

Se inscribirán los siguientes:

- 1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2°. Los títulos traslativos de dominio de los muebles y en los que se constituyan, reconozcan modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa de o derechos reales sobre los mismos;
- 3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- 4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente, cuando sea por más de tres o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muebles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravamen;
- 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de introducción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;

13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y máquina agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas y

14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación;

También el artículo 1126 establece:

Se inscribirán los instrumentos o títulos expresado en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero y que reunirán los mismos requisitos para hacer fe en juicio, también las providencias o sentencias firmes que sean pronuncias en el extranjero y se hayan mandado a cumplimentar por los tribunales de la república y afecten derechos reales.

## **Principios registrales**

### **Definición**

Dosamantes citado por Muñoz y Muñoz. define los principios registrales así: “La palabra principio proviene del latín *principium* derivado de *primium capere, primium caput*, y significa preferencia, de donde se deduce que es el principio u origen de una cosa o aquello de donde procede.” (2009:19).

Los principios registrales están presentes en el ordenamiento jurídico de cada país, se analizó la legislación guatemalteca en lo que atañe a los principios del Registro de la Propiedad de Guatemala se encuentran ubicados en la Constitución Política de República, artículos: 2, 29, 30 y 31; en el Código Civil en los artículos: 1124, 1127, 1128, 1130, 1131,

1141, 1142, 1146, 1148, 1149, 1134, 1175, 1179, 1180, 1214, 1225; en el Código de Notariado en sus artículos: 29.11; Código Procesal Civil y Mercantil en el artículo: 186.

Los principios registrales son los lineamientos del Derecho Registral, rigen al registro de la propiedad para su funcionamiento, su observancia es importante para el desempeño de la actividad registral, son la guía de la institución. Éstos principios tienen íntima relación entre sí, y en coordinación con el ordenamiento jurídico son los que determinan cuándo un documento es inscribible o bien cuándo se deniega, rechaza o suspende la inscripción.

Estos principios son propios para el registro de la propiedad de inmuebles, sin embargo otros registros del sector público los utilizan para su funcionamiento. Entre ellos están los siguientes:

### **Principio registral de inscripción**

Indica que los hechos, actos o contratos incorporados en un documento, adquieren firmeza, protección y fuerza probatoria cuando son inscritos en el Registro, debe constar en el folio real del respectivo libro. Dicho principio se encuentra inmerso en el artículo 1125 del Código Civil.

## **Principio de publicidad**

Según Pérez citado por Muñoz y Muñoz, el principio de publicidad, tiene puntos de vista material y formal. Publicidad material son los derechos que otorga la inscripción, siendo éstos: la presunción de existencia o apariencia jurídica, la oponibilidad frente a otro no inscrito, los actos sujetos a registro producen efectos contra terceros desde la fecha del registro.

La Publicidad formal es la posibilidad de obtener del registro las certificaciones de las inscripciones de los libros físicos o libros electrónicos, es decir que toda persona tiene derecho a que le pongan a la vista los asientos registrales. (2009:29)

La Constitución Política garantiza en sus artículos 29, 30 y 31 lo relativo al derecho de libre acceso a dependencias del Estado, publicidad de los actos administrativos y acceso a archivos y registros estatales.

El artículo 1180 del Código Civil, regula la obligación de los registradores de expedir certificaciones que les sean pedidas.

Se puede indicar que la publicidad se produce por medio de la exhibición de los asientos del Registro correspondiente.

## **Principio de especialidad, especialización o determinación**

Según Pérez citado por Muñoz y Muñoz: “Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenidos de los derechos.” (2009:22)

Dicho principio se encuentra regulado en el artículo 1131 del cuerpo legal citado el que preceptúa: “toda inscripción expresará: 1º. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentre, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional.....”

Según el principio en cuestión señala que las características descritas en el asiento o inscripción registral del bien sea mueble identificable o inmueble, deben coincidir con lo descrito en el acto, hecho o contrato objeto de inscripción, y la persona que comparece en el documento es la auténtica titular registral, o es decir que es la persona que tiene los derechos inscritos a su favor.

El artículo antes citado, indica que la finca, además de sus características, debe existir ubicación de la misma, tener medidas superficiales y de cada lado de acuerdo a los puntos cardinales, es decir rumbos se refiere a las medida del este, oeste, norte y sur, las demás medidas se refieren a la geometría, en lo que respecta al sistema geodésico, el Diccionario Práctico del Estudiante de la Real Academia

Española, lo define como otra ciencia de la matemática, que estudia la forma y magnitud de la tierra. (2007:33)

## **Principio registral de legalidad o calificación**

Según Cornejo, define este principio como:

Aquel por el cual se impone que los documentos que se pretenda inscribir o anotar en el Registro de la propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección. (1999:201)

De conformidad con lo anterior en el artículo 1128 del Código Civil se encuentra plasmado el principio en referencia y preceptúa la devolución de los documentos que no fueren inscribibles o carezcan de los requisitos legales necesarios.

## **Principio de seguridad jurídica**

Comentan Ramírez y Figueroa que este principio puede entenderse como la garantía del resguardo de las inscripciones registrales asentadas en los libros, sean físicos o libros mayores y libros electrónicos, éstas se conservan y permanecen inalterables, mientras no haya modificación de la situación jurídica del bien inscrito mediante un acto o contrato jurídico presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad, su objeto es alcanzar un alto grado de certeza con el almacenamiento de la información en los diferentes sistemas informáticos, sin que se limite la

publicidad de los actos inscritos, teniéndose acceso a ellos por medio de imágenes. (2010:33)

Es decir que cualquier persona con interés puede saber con certeza la historia jurídica del bien, certeza es muy importante en el tráfico de los bienes tanto muebles identificables como inmuebles.

### **Principio de legitimación**

Muñoz comenta que este principio es el que otorga la certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión; titularidad se refiere a los propietarios, a “la legitimación se le considera como el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia.” (2009:36)

Ossorio define la palabra: “Legítimo es lo que está ajustado a razón o derecho” o sea lo que está conforme a las leyes, es verdadero. (1981:421)

El principio de legitimación se encuentra regulado en el Código Civil en el artículo 1146 que preceptúa: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes...”; y el artículo 1148 establece: “únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro... Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega al Registro.”

## **Principio registral de tracto sucesivo**

Según Muñoz y Muñoz, “debe existir relación íntima entre las inscripciones que anteceden y la que ha de efectuarse, .... El principio exige un orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del dominio o derecho real inscrito.” (2009:27)

Por su parte Roca S, citado por Cornejo comenta:

La caracterización del tracto sucesivo indica que es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones en el orden regular de los titulares registrales sucesivos, formar todos los actos adquisitivos inscritos con una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, y que todo ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada. (1994:109)

El principio registral de tracto sucesivo se encuentra regulado en el Código Civil en los artículos siguientes:

1130 El La primera inscripción será la del título de propiedad o posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien...

1134 En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencias a ellas.

1143 Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho...

En el Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005 emitido por la Presidencia de la República, artículo 9, explica el principio registral de tracto sucesivo, el que preceptúa:

Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se asentarán una a continuación de la otra e irán firmadas y selladas por el registrador. Se usará numeración ordinal para identificar las inscripciones de dominio y de gravámenes, las anotaciones y sus cancelaciones se identificarán en orden alfabético. En ambos casos deberá respetarse el orden cronológico de presentación.

Lo que señala este artículo es que no debe existir ininterrupción en las inscripciones, debe existir correlatividad, ésta tiene íntima relación con en el principio del tracto sucesivo.

### **Principio de fe pública registral**

Una persona sólo puede probar que es dueño de un derecho real en el Registro, cuando éste le extiende el asiento registral a su nombre; es la garantía que tiene el tercero adquirente de buena fe al adquirir un bien inscrito en el registro.

La fe pública del Registrador se encuentra contenida en los artículo: 1146, 1148, 1179 y 1225 del Código Civil y los artículos 29, 30 y 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala que se refieren al libre acceso a las dependencias del estado, publicidad de los actos administrativos, acceso a registros públicos, derecho a obtener certificaciones.

## **Principio de consentimiento**

Muñoz y Muñoz, manifiestan al respecto:

Para que el Registrador puede inscribir un contrato o acto constitutivo, éste debe haber sido otorgado por quien en el Registro aparezca con derecho para hacerlo,.... para que en los asientos del registro sufran una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral. (2009:28)

El consentimiento del acto jurídico se manifiesta cuando los interesados cumplen con la presentación del documento al registro; ésta obligación está contenida en el artículo 29 inciso 11 del Código de Notariado, y preceptúa: “La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos”.

## **Principio de rogación registral**

Toda inscripción, cancelación o anotación registral debe ser solicitada o pedida por quien tenga interés y esté legitimada para ello. Los registradores lo harán en ocho días contados a partir de la fecha de recepción del documento, si de éste se derivan varias operaciones se ampliará el término por seis días más.

Este principio se encuentra inmenso en el artículo 1127 del Código Civil. Puede afirmarse que todo acto es rogado.

Es decir que el Registrador no realizará operaciones o inscripciones de oficio, siempre debe mediar una petición por escrito para poner en actividad la función registral.

### **Principio de prioridad o prelación**

“Primero en registro primero en derecho”, es una expresión usada dentro del registro de la propiedad y se refiere al que primero registró su documento, acto u contrato. Este es el principio de prioridad o prelación o rango está inmerso en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil y en el artículo 6 del Acuerdo Gubernativo 30-2005 que contiene el Reglamento de los Registros de la Propiedad emitido por el Presidente de la República.

De lo anterior se infiere, que el acto registrable que primero ingresa en el Registro adquiere el principio de prioridad o de prelación sobre los que ingresan con posterioridad, éste principio de prioridad se da por la fecha (tiempo) y el orden de ingreso del documento en el registro, pero que a la vez puede darse el caso que el orden registral no establece la prioridad o prelación porque la inscripción del documento fue denegada o se dio el rechazo o suspensión; se aplicará este principio a quien primero inscriba su derecho.

## **Principio registral de seguridad informática**

Dentro de la legislación registral no se ha contemplado este principio, no obstante que su funcionamiento está basado en la ciencia de la informática y en la alta tecnología, además en sus manos está el patrimonio de los guatemaltecos, es por ello que la principal preocupación del registro de la propiedad es brindar a todos los usuarios, notarios, propietarios de bienes, y al tráfico de los mismos, la certeza y seguridad registral.

En la actual era de las comunicaciones, de los negocios a nivel mundial y las personas en continuas migraciones, por todo ello es menester la creación del principio registral de seguridad informática, para que rija el quehacer de la misma y la tecnología, dicho principio debe contemplar el valor ético, respetando la privacidad del ser humano, la privacidad de la persona no debe ser objeto de lucro, basado en el ordenamiento jurídico, tomando en cuenta el momento actual, el pensar y sentir de la sociedad.

## **Análisis jurídico de la interposición del recurso en inscripciones registrales**

Es el análisis de dos casos de los cuales se hará su exposición en su correspondiente apartado, se refieren a la interposición de recursos contra el Registrador General de la Propiedad; en el primer caso, el usuario

solicita que se rectifique la inscripción de dominio número 2 en la finca número 25 folio 207 del libro 4 del departamento de Guatemala, propiedad de su difundo padre, según él se cometió el error por haber hecho una inscripción de donación, y su padre no la había donado por lo tanto dicho bien debía volver a su legítimo dueño.

El Registrador de la propiedad por su parte suspende la solicitud de rectificación indicando que para realizar la inscripción de rectificación era necesario presentar el testimonio original con su respectiva razón registral o en su caso únicamente procedía por orden judicial, la fundamentó con los artículos 1128 que se refiere a los documentos que no son inscribibles porque carecen de los requisitos legales y el artículo 1164 que se refiere a la opción de interponer el recurso, el interesado no cumplió con presentar el testimonio original y optó por ocurar al Registrador con el fin de que el Juez ordenara al Registro a realizar la inscripción para que el bien volviera al estado que se encontraba antes de hacer la inscripción de donación.

En el segundo caso la interponente es una persona jurídica o persona abstracta a través de su representante legal ocurra al Registrador General de la Propiedad por considerar que fue injusta la calificación del documento realizada por el Registrador lo que motivó que fuera suspendida la operación o inscripción registral de la escritura pública que contenía el contrato de una desmembración de fracción de terreno para sí

misma de la finca rústica que es de su propiedad, crear la primera inscripción de dominio de la finca nueva e inmediatamente hacer la aportación de la misma a otra persona jurídica.

El Registrador emite la razón registral mediante la cual suspende el instrumento por no adjuntar la Autorización Municipal e indica que la finca matriz ya tiene 8 desmembraciones y la fundamenta con los artículos 142, 147, y 149 del Código Municipal, artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismo y el artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, así mismo con el artículo 1128 del Código Civil que se refiere a los documentos carecen de los requisitos legales para poder hacer la inscripción.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 30 estipula la: “Publicidad de los actos administrativos. Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de expedientes que deseen consultar....” así mismo en el artículo 31 del mismo cuerpo legal preceptúa: “Acceso a archivos y registros estatales. Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales....”

En atención a las disposiciones legales antes citadas, se realiza la presentación de los dos casos que dieron origen a la interposición de recursos en contra del Registrador de la Propiedad. Los números de juicio asignado por el Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia, están cambiados, de igual manera los nombres de los actores son ficticios, de conformidad con el artículo 1 inciso 2 de la Ley de Acceso a la Información Pública.

A continuación se describen algunos aspectos de los Juicios No. 01043--746, oficial 3, Juzgado XXV de Primera Instancia Civil y el Juicio No. 011622-00472, oficial 3, Juzgado XXX de Primera Instancia Civil, ambos del departamento de Guatemala.

### **Antecedentes del caso número 1**

En lo relativo al Juicio No. 01043—746, oficial 3, Juzgado de Primera Instancia Civil.

El señor Luis Lobo Morán es representante de la mortual del abuelo paterno y de su señor padre Juan Luis Lobo Pérez, se presenta al Departamento de Rectificaciones del Registro de la Propiedad, indicando que la finca 25 folio 207 libro 4 del Departamento de Guatemala, pertenece a su difunto padre; y que la hermana de su padre, señora Angela Lobo Morán había realizado donación de varias fincas a su sobrina Angelina Lobo Lobo y entre las fincas que había donado se

encontraba la propiedad de su fallecido padre, y por considerar que se había cometido un error registral, solicitaba rectificar la inscripción No. 2 de dominio de la referida finca, argumentando que su señor padre en vida no había hecho cesión, donación o venta de dicha finca para persona alguna y que por lo tanto la señora Angela Lobo Morán no era propietaria de la misma para que ella la hubiese donado a la señorita Angelina Lobo Lobo.

Por su parte el Registro de la Propiedad hace el estudio y análisis de la finca y documentos aportados por el interesado y establece que efectivamente el propietario de dicho bien era el señor Juan Luis Lobo Pérez padre del solicitante de la rectificación y emite la razón registral No. 12T100005866 en la cual se indica:

Se suspende la inscripción por QUE PARA EL EFECTO DE LO SOLICITADO DEBE PRESENTAR EL TESTIMONIO ORIGINAL CON SU RESPECTIVA RAZÓN REGISTRAL, O EN SU CASO UNICAMENTE PROCEDE POR ORDEN JUDICIAL. Artículos 1128 1164 del Código Civil. Honorarios Q0.00. Realizada en Guatemala, 15 de octubre de 2012. .... Se encuentran las firmas y sellos correspondientes.

Como se puede observar en dicha suspensión se citan dos artículos, el primero que se refiere a documentos no inscribibles y que carecen de los requisitos legales necesarios, y el otro que se relaciona con el interesado cuando está inconforme con la denegación hecha por el Registrador de la Propiedad, que le da la opción para ocurar en la vía de los incidentes al Registrador.

## **De los participantes**

En el presente caso los participantes son el usuario que es la persona que solicita y recibe los servicios registrales.

El usuario se acoge al artículo 1124 del Código Civil: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativa al dominio....”

El usuario se presenta en el Departamento de Rectificaciones del Registro General de la Propiedad, pretendiendo mediante una solicitud se rectifique el error cometido en la inscripción No. 2 de dominio consistente en donación de la finca 25 folio 207 libro 4 del departamento de Guatemala por una persona que no es dueña del referido inmueble y de esta manera el Registro rectifique el error aludido, no acompañó las pruebas relativas a la petición.

Ante la negativa del Registro rectificar el error, el usuario se acogió al artículo 1164 del mismo cuerpo legal, que se refiere al Ocurso en vía de los incidentes en contra del Registrador General de la Propiedad, solicitando rectifique la operación de traslado de propiedad por donación de la finca 25 folio 207 libro 4 del departamento de Guatemala porque la donante no es dueña de la referida finca, y de esta manera el Registro rectifique su error.

El Registrador reconoce que realizó la inscripción con base en un documento que poseía inexactitud registral y que no fue observada por éste, dando lugar a la inscripción anómala lo que provocó el error de concepto; por dicha situación, emite la razón registral siguiente:

Presentado el 12 de octubre de 2012 a 10:38:40 horas. Número de documento y copia electrónica: 12T0003000. Se suspende la inscripción por QUE PARA EL EFECTO DE LO SOLICITADO DEBE PRESENTAR EL TESTIMONIO ORIGINAL, CON SU RESPECTIVA RAZÓN REGISTRAL, O EN SU CASO UNICAMENTE PROCEDE POR ORDEN JUDICIAL. Artículos 1128, 1164 DEL CÓDIGO CIVIL. Honorarios Q.0.00. Realizada en Guatemala, 15 de octubre de 2012. Operador I- OXX Blanca Nieves

### **Del órgano competente**

El Juzgado de Primera Instancia de lo Civil

Órgano competente para conocer de los recursos en la vía de los incidentes y que son contra los actos o resoluciones los cuales consisten en suspensiones o rechazos o la denegación de inscripciones o cancelaciones que pueden ser negativas para el usuario o provoquen un agravio.

En cuanto a la interposición del Recurso, el Juez ordena darle trámite en la vía de los incidentes por no tener procedimiento establecido en la ley; como se establece en los artículos del 135 al 142 de la Ley del Organismo Judicial.

En el artículo 136 párrafo 2º señala la facultad del tribunal o ( juez ) de calificar el incidente si es de hecho o derecho al darle el trámite.

La resolución del incidente es un auto, según lo establece el artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial.

En el Considerando II el juez al hacer el estudio destaca que: no se debió haber realizado la 2da. Inscripción de dominio ( donación a título gratuito) a favor de Angelina Lobo Lobo de la finca referida y que se dio origen en base a la escritura número: 8000 autorizada en la ciudad de Guatemala, el 1 enero de 1999 por el Notario José Guerra... señala: “que dentro del presente proceso no se puede instaurar la litis o declarar la nulidad absoluta del instrumento público que dio origen a la inscripción registral.... y que no sea ha instaurado el contradictorio porque ni a la donante y a la donataria no se les dio la respectiva audiencia, cuestión que se considera que atenta el derecho de defensa de las mismas.”

Conforme lo establece el artículo 573 del Código Procesal Civil y Mercantil, el juez debe condenar a la parte vencida al reembolso de las costas favor de la otra parte; en el presente caso el juez por estimar de buena fe de la parte ocurrente, no se hizo especial condena.

El juzgado resuelve sin lugar el recurso planteado en contra del Registrador General de la Propiedad.

Por lo que se puede deducir del presente caso que de acuerdo al artículo 1164 en este caso no procede el recurso contra el Registrador General de la Propiedad.

Que si bien el Registro cometió el error al realizar la inscripción de donación a título gratuito, no podía anular la inscripción a petición de parte, porque se cometió un error de concepto y al respecto señala el artículo 1248,

Los errores de concepto se rectifican por un nuevo asiendo, que se extenderá mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el registrador reconoce su error o el juez lo declara; y en virtud de nuevo título si el error ha sido cometido a causa de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo y las partes convienen en ello, o se declara así por resolución judicial.

En tal sentido el auto que se emitió si es acorde al caso planteado, porque el recurso contra el Registrador de la Propiedad no es la vía idónea para que se declare el derecho que pretende que le asiste, ya que lo planteado es materia de juicio de conocimiento.

### **Antecedentes del caso número 2**

En cuanto al juicio No. 011622-00472, oficial 3, Juzgado XXX, tuvo como antecedentes para interponer recurso, lo siguiente: la ocursoante es una persona jurídica o persona abstracta, denominada: NEBULOSAS DE ORIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA en su representación actúa la señora Nordika De Nieves.

Mediante escritura pública número 100 se realizó el contrato de desmembración para sí mismo y aportación de bien inmueble entre las entidades Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima y Casas Felices del Pacífico, Sociedad Anónima. Por su parte la entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima es dueña de la finca 250 folio 15 Libro 200 del departamento de Santa Rosa, la referida finca es rústica según consta en la primera inscripción de dominio, la última desmembración a inscribir para sí misma por la cantidad de 4,000.00 metros cuadrados, así mismo se especifica que dicha desmembración pasará a formar finca nueva con las medidas y colindancias descritas en la referida escritura, la finca nueva será aportada a la entidad Casa Felices del Pacífico, Sociedad Anónima por el valor de Q.5,000.00, en la misma escritura se establece que no se están aperturando nuevas calles, ni se está estableciendo una lotificación, y se indica que por este motivo está exenta de la aplicación de los artículos 142, 147 y 148 del Código Municipal, y artículo 1 literal b) de la Ley Preliminar de Urbanismo.

El testimonio de la escritura antes citada fue presentado ante el Registro General de la Propiedad acompañada de los atestados: el plano de la fracción, la solicitud del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la finca matriz, para que dicho Registro procediera a realizar la desmembración para sí misma en la finca matriz, inscripción de la finca nueva y la inscripción de la aportación de la finca nueva a favor de la

entidad Casas Felices del Pacífico, Sociedad Anónima por el valor y en la forma indicada en el instrumento público antes indicado.

Posteriormente con fecha 21 de febrero de 2013 el Registro General de la Propiedad, emite la razón que textualmente se lee:

Presentado 19 de febrero de 2013 a las 15.20.03 horas. Número de documento y copia electrónica: 13R100037583. Se suspende la inscripción porque debe adjuntarse Autorización Municipal, porque la finca matriz a la fecha lleva 8 desmembraciones. Artículos 142, 147 y 149 del Código Municipal, Decreto 12-2002 y Artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismo Decreto Gubernativo 583 del Presidente de la República y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos Artículos (s) 1128 del Código Civil...

### **De los participantes**

El titular registral o propietario de bien inmueble, es una persona jurídica o persona abstracta que solicita inscripciones de desmembraciones para sí mismo, creación de la finca nueva y aportación de bien inmueble.

Se acoge al artículo 1124 del Código Civil: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativa al dominio....”

El 19 de enero de 2013, fue presentado ante el Registro General de la Propiedad el Primer Testimonio de la escritura pública número 7000 autorizada en la ciudad de Guatemala con fecha 18 de enero de 2013 ante los oficios de la Notaria Clara Luna que contiene el contrato de desmembración para sí mismo y aportación de bien inmueble, que se

efectuó entre la entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima para la entidad Casas Felices del Pacífico, Sociedad Anónima, ambas personas jurídicas actúan a través de sus respectivos representantes legales; adjuntó a la misma los atestados: plano de la desmembración y solicitud formulada al Alcalde del municipio de Taxisco departamento de Santa Rosa.

En la citada escritura pública se hace constar que la finca que va a sufrir la desmembración es de característica rústica de conformidad con la primera inscripción de dominio.

La citada finca está exenta de la aplicación de los artículos:

142, 147 y 148 del Código Municipal,

El artículo 142 regula las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones del municipio, desarrollos urbanos y rurales del estado, deben de contar con aprobación y autorización de la municipalidad.

En cuanto al artículo 147 establece la licencia o autorización municipal de urbanización

Artículo 148 se refiere a que previo a obtener la licencia municipal hay que garantizar el cumplimiento de las obligaciones del proyecto hasta su terminación, y favor de la municipalidad se debe extender una fianza.

1 liberal b) de la Ley Preliminar de Urbanismo, se refiere a que cuando hay más de 5 lotes desmembrados de la finca matriz se le considera una lotificación y tiene apertura de nuevas calles.

23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, regula las particiones o desmembraciones del inmueble urbano deberá ser revisada y autorizada por la municipalidad de la jurisdicción a donde pertenece el inmueble.

El 19 de enero de 2013, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central emite razón registral de denegación de inscripción, y literalmente indica:

Presentado 19 de enero de 2013 a las 15.20.03 horas. Número de documento y copia electrónica: 13R100037583. Se suspende la inscripción porque debe adjuntarse Autorización Municipal, porque la finca matriz a la fecha lleva 8 desmembraciones. Artículos 142, 147 y 149 del Código Municipal, Decreto 12-2002 y Artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismo Decreto Gubernativo 583 del Presidente de la República y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos Artículos (s) 1128 del Código Civil...

Con fecha 6 de abril de 2013 del Registro es retirado el documento con la razón que le acompaña al final del documento.

Por no estar de acuerdo con la actuación del Registrador o con la calificación que hizo del documento en referencia que provocó la denegación de la realización de las inscripciones solicitadas; y con fundamento en lo que para el efecto establece el artículo 1164 del Código Civil, interpone Ocurso en la vía de los incidentes en contra del

Registrador General de la Propiedad ante el Juez de Primera Instancia de lo Civil de la ciudad de Guatemala.

La entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima es la parte ocursoante es legítima propietaria o titular registral de la finca rústica número 250 folio 15 libro 200 del departamento de Santa Rosa, quien mediante la escritura pide al registrador que se realice la inscripción de desmembración para sí misma sobre la finca matriz y enseguida sea creada la finca nueva, se realizó la inscripción de aportación de bien inmueble a favor de la entidad Casas Contentas del Pacífico durante el proceso

El Registrador reconoce que denegó la inscripción porque al hacer el estudio y análisis la inscripción de la finca y tuvo como base para hacerlo que la referida finca ha sufrido o efectuado a la fecha 8 desmembraciones y lo demostró con imágenes del historial jurídico de dicho bien, estas desmembraciones dan posibilidad que se estén aperturando calles o se esté estableciendo una lotificación.

### **Del órgano competente**

Juzgado de Primera Instancia de lo Civil

Tiene competencia para conocer de los recursos en la vía de los incidentes que son contra los actos o resoluciones los cuales consisten en denegaciones, suspensiones o rechazos de inscripciones o

cancelaciones que pueden ser negativas para el usuario o provoque un agravio.

En cuanto a la interposición del recurso, el juez tiene la facultad de darle el trámite en la vía de los incidentes por no tener procedimiento establecido en la ley, según lo establece los artículos del 135 al 142 de la Ley del Organismo Judicial.

También tiene facultad para calificar el incidente si es de hecho o de derecho al darle trámite; se encuentra establecido en el artículo 136 párrafo 2º de la Ley del Organismos Judicial.

El Juzgado es el competente para resolver el incidente por medio de un auto, éste a su vez puede ser apelable, dicho precepto se encuentra en el artículo 140 de la antes mencionada ley.

En cuanto a la resolución del Incidente por medio de Auto

En el Primer Considerando cita el artículo 2 de la de Constitución Política de la República de Guatemala que 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.”

Igualmente el artículo 12 preceptúa: “La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y prestablecido.”

Menciona el artículo 1164 del Código Civil:

También el interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados en el Registro, podrá ocurzar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro.

En el considerando II, desarrolla los argumentos desde el faccionamiento de la escritura que contiene el contrato que fue denegado para su inscripción en el registro general de la propiedad, la parte ocurzante indica que no está de acuerdo con la suspensión emitida por el registrador y por ello interpone el recurso en contra del registrador general de la propiedad, ofreció medios de prueba documentales, reconocimiento judicial sobre la finca matriz rústica citada de la cual se pretende desmembrar.

En el considerando III, el juez realizó estudio de las actuaciones y del estado de las autos, y así mismo indica que el Registro General de Propiedad es un institución pública su objeto es la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos que tienen relación con el dominio y demás derechos reales de los bienes inmuebles y muebles identificables, y su actividad debe regularse en los Principios registrales

de rogación, lateralidad y presunción de autenticidad de los documentos presentados, principios estos que delinear en esencia la actividad de esa institución, también se refiere al artículo 1164 del Código Civil en cuanto a la inconformidad por denegación o suspensión de inscripciones, la opción de ocurrir al juez. También analizó las pruebas y constancias aportadas por el Registrador e indica que las causas que invocó para denegar la inscripción de la escritura pública relacionada fueron desvirtuadas con fotos aéreas y por el reconocimiento judicial practicado por el juez del municipio de Taxisco del departamento de Santa Rosa en donde se encuentra la referida finca, y que por ese medio se pudo establecer que la finca es atravesada por la carretera principal que va del Municipio de Puerto Viejo hacia la aldea Hawaii del Municipio de Taxisco del departamento de Santa Rosa y los callejones de acceso y la única forma de acceder a la fracción que se pretende desmembrar es por una vereda de varias talanqueras entre matorrales, no existe una lotificación, ni plano urbanístico.

El auto en cuestión al resolver el incidente declara: Con lugar el Ocurso interpuesto por la entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima a través de su representante legal, en contra del Registrador General de la Propiedad de la zona central de Guatemala.

Asimismo ordena hacer la inscripción de la escritura pública número 100 faccionada en la ciudad de Guatemala con fecha 18 de enero de 2013 por la notaria Clara Luna sobre la finca 250 folio 15 libro 200 del Departamento de Santa Rosa. No se hizo especial condena en costas.

Se puede afirmar que en el presente caso el Ocurso en contra del Registrador de la Propiedad que se encuentra establecido en el artículo 1164 del Código Civil, sí procede porque el Registro General de la Propiedad suspendió en forma injustificada el instrumento que contiene el contrato de desmembración para sí misma y aportación de bien inmueble, entre las entidades Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima y Casas Contentas del Pacífico, Sociedad Anónima.

Se estima que la suspensión en forma injustificada, porque presupuso la apertura de calles o constitución de una lotificación, por la cantidad de lotes anteriormente desmembrados, además no tomó en cuenta que se trataba de una finca de carácter rústica e hizo una aplicación inadecuada de las normas jurídicas, porque éstas son para el caso de bienes inmuebles de carácter urbano, como es el caso del artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismos, aunque sí sobrepasó las cinco desmembraciones no cumple con el segundo enunciado del citado artículo que es la apertura de calles, por lo que resulta evidente que no se trata de una lotificación, por lo que tampoco se puede aplicar los preceptuado en los artículos 142, 147 y 149 del Código Municipal y

además en los asientos o inscripciones registrales se establece en su primera inscripción de dominio que es una finca de carácter rústica como consta en la certificación extendida por el propio Registro. Asimismo es inaplicable la Ley de parcelamientos urbanos.

El auto que emitió el juez de primera instancia de lo civil, si es acorde al caso, porque el ocurso contra el Registrador General de la Propiedad sí es la vía idónea para que se declare el derecho que le asiste al titular, el que fue demostrable a través de las pruebas aportadas por ambas partes dieron lugar al ocurso declarado con lugar del Ocurso interpuesto por la parte ocursoante.

En este caso se demuestra que el Ocurso Registral sí produce sus efectos únicamente cuando se trata de la buena o mala calificación registral, cuando se rechaza o suspende, se niega la inscripción del documento, y no procede en las inscripciones registrales ya realizadas, solo pueden anularse por orden de Juez competente y utilizando la vía ordinaria.

### **Análisis final**

El Ocurso es un proceso de primera instancia y que se tramita en la vía incidental, puede ser utilizado por el usuario o alguien que sea parte en el documento que pretende inscribir o por un titular registral llámese propietario del bien mueble identificable o inmueble que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad y que no se encuentre conforme

con la calificación del documento que hizo el registrador y también procede cuando el funcionario se niegue a inscribir el documento.

En cuanto a la interposición del Ocurso no está establecido en la ley, por lo que se puede hacer en cualquier tiempo; es aconsejable no dejar pasar mucho tiempo para presentarlo ante el Juzgado de Primera Instancia de lo Civil.

En cuanto a los dos recursos que fueron expuestos se puede observar que tienen sus diferencias, uno de ellos declaró sin lugar el ocurso planteado por el administrador de la mortual por no ser la vía idónea para que se declare el derecho que le asiste y que lo planteado es materia de un juicio de conocimiento y en este caso debe utilizar la vía ordinaria.

### **En el caso del ocurso declarado sin lugar**

El representante de la mortual del abuelo y de su señor padre al establecer que la propiedad de su fallecido padre había sido donada por una persona que no era propietaria de dicho bien, acude al Departamento de Rectificaciones a solicitar que se rectifique la inscripción número 2 de dicho inmueble, el Registro suspende la inscripción porque no acompañó el testimonio original con su respectiva razón registral, siendo éste el motivo por el cual acude a interponer el ocurso en contra del Registrador General de la Propiedad ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. En el memorial no utilizó los argumentos adecuados, porque

reclamaba que se rectificara la operación de traslado de propiedad por donación de la finca antes citada y que volviera al estado que se encontraba hasta antes de la donación, es decir que pretendía que se anulara la inscripción por medio del ocurso, olvidó que el artículo 1164 del Código Civil no contempla la anulación de inscripción por medio del ocurso.

El Registro por su parte cometió el agravio al hacer la inscripción número 2 de la referida finca, la que operó mediante el documento de donación a título gratuito otorgado por la donante que no era propietaria del referido bien.

En el proceso del ocurso no puede haber Litis, ni declarar la nulidad del instrumento público que dio origen a la inscripción registral en mención, además no se les ha dado audiencia a la donante ni a la donataria actual propietaria del bien inmueble, por lo que ellas no habían sido notificadas de este proceso, tampoco es la vía para que se declare los derechos que le asisten al ocurso y debe acudir a la vía ordinaria, en este sentido el Juez de Primera Instancia de lo civil declara sin lugar el ocurso planteado en contra del Registrador General de la Propiedad. En el presente caso la suspensión emitida por el Registrador es justificada.

Por lo que se puede afirmar que a través del proceso del ocurso no es posible la cancelación de inscripciones registrales ya realizadas por el Registrador.

El contrato nulo puede ser inscrito, pero el hecho de ser inscrito no lo convalida, sigue siendo nulo, lo dicho se fundamenta en el artículo 1146 del Código Civil.

### **En el caso del ocurso declarado con lugar**

En el caso planteado por la persona jurídica o persona abstracta declaran con lugar el ocurso en contra del Registrador General de la Propiedad y le ordenan hacer la inscripción de la escritura pública número 100 sobre la finca 250 folio 15 de libro 200 del departamento de Santa Rosa.

La entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima a través de los respectivos representantes legales celebraron contrato de desmembración para sí mismo, creación de finca nueva y aportación de la misma, se realizó la presentación del mismo para su operación o inscripción registral, el inmueble que se desmembrará es una finca rústica, dicha característica se indica en la inscripción número 1 de dominio y que la misma se encuentra ubicada en Taxisco, Santa Rosa, siendo ésta la razón por la que está exenta de lo que preceptúa el Código Municipal, de la Ley Preliminar de Urbanismo y de la Ley de Parcelamientos Urbanos.

El registrador al realizar la calificación registral determina que el inmueble ya ha sufrido 8 desmembraciones y la actual sería la 9 en consecuencia prejuzga que se constituirá una lotificación y habrá apertura de calles, por lo que determina emitir una razón registral de suspensión y solicita que se adjunte la autorización municipal.

La entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima interponer el recurso contra el Registrador General de la Propiedad, el Juez de Primera Instancia de lo Civil admite para su trámite el recurso en vía incidental.

La ocursoante utilizó los argumentos adecuados y es viable el recurso en el presente caso, porque el documento no era objeto de la aplicación de lo que preceptúa el Código Municipal, Ley de Preliminar de Urbanismo y la Ley de Parcelamientos Urbanos; en consecuencia el Juez de Primera Instancia de lo Civil declaró con lugar el recurso interpuesto por la entidad Nebulosas de Orión, Sociedad Anónima a través de su representante legal en contra del Registrador de la Propiedad y le ordena hacer la inscripción de la citada escritura pública. Es decir que el Registrador suspendió en forma injustificada y su calificación causaba agravio a la titular registral.

No obstante que el Registro de la Propiedad, está considerada como institución pública y que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos que se relacionen con el dominio y demás derechos reales de muebles identificables e inmuebles

Ocurso es el único medio que existe cuando se considera que se ha cometido un agravio en contra del usuario por parte del Registrador cuando no realiza las inscripciones que le solicitamos.

El proceso que utiliza la vía de los incidentes, de plazos muy cortos, en la práctica no es así, su resolución tiene un tiempo de 6 a 7 meses, el largo tiempo provoca el atraso en la realización de las inscripciones de cualquier naturaleza.

Conviene acudir al curso cuando existan inscripciones que sólo pueden llevarse a cabo mediante orden de juez y de esta manera obligar al Registrador a que realice la correspondiente inscripción.

## **Conclusiones**

En el registro de la propiedad no está regulado el procedimiento administrativo. Ante esta deficiencia el usuario a través del profesional del derecho interpone el recurso ante el órgano jurisdiccional competente, dicho recurso es susceptible del recurso de apelación en caso que el fallo no sea favorable al usuario.

El recurso es figura del Derecho Registral, no tiene un mecanismo establecido en la ley, se utiliza el procedimiento incidental que está preceptuado en la Ley del Organismo Judicial, como una herramienta aplicada por todo aquel que se considere afectado o sea haya cometido un agravio en su derecho por la calificación realizada por el registrador.

Al recurso se le puede denominar con propiedad Recurso Registral por estar inmerso en el libro IV del Código Civil, que trata con exclusividad la normativa jurídica relativa al registro de la propiedad. Es una figura exclusiva del Derecho Registral.

En el país se carece de órganos jurisdiccionales y personal especializado para resolver procedimientos en materia registral, de igual manera no existe legislación específica que lo regule.

## **Referencias**

### **Textos**

Aguirre, M. (2001). *Derecho Procesal civil de Guatemala*. (Tomo I, 413), Guatemala: Centro Editorial VILE.

Cornejo, A. (1994). *Derecho registral*. Argentina: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma S.R.L. Buenos Aires.

Figueroa, C. y Ramírez, D. (2010). *Derecho Registral*. Guatemala: Zona Gráfica.

Gordillo, M. (s.a.). *Derecho Procesal Civil Guatemalteco: Aspectos generales de los procesos de conocimiento*. Guatemala: Impresos PRAXIS.

Muñoz, N. y Muñoz R. (2009). *Derecho Registral Inmobiliario*. Guatemala: Imprenta BG.

Registro General de la Propiedad. (2007). *Compendio de documentación registral*. Guatemala.

### **Diccionarios**

Diccionario Práctico del Estudiante de la Real Academia Española. (2007). España: Talleres Gráficos de Printer Industria Gráfica.

Diccionario de la Real Academia Española (2001). Madrid, España: Editorial Espasa Calpe, S.A., vigésima segunda edición.

### **Legislación**

Asamblea Nacional Constituyente, (1985), Constitución Política de la República de Guatemala.

Jefe del Gobierno, (1963), Código Civil, Decreto Ley 106.

Congreso de la República de Guatemala, (1946), Código de Notariado, Decreto Número 314

Jefe del Gobierno, (1963), Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

Congreso de la República de Guatemala, (1989), Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89

El Presidente de la República. Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005.

### **Referencias Electrónicas**

Registro General de la Propiedad de Guatemala [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt)

Universidad Panamericana, biblioteca [www.upana.edu.gt](http://www.upana.edu.gt) / biblioteca

## **Otras Referencias**

### **Casos**

Ocurso No. 01043-2013-746, Oficial 3, Juzgado 9° de primera instancia del ramo civil, Guatemala (caso fenecido) fotocopias.

Ocurso 01162-2013-0072 Of y Not. 3°. Juzgado 12 de primera instancia del ramo civil, Guatemala (caso fenecido) fotocopias.