

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



**Inscripción de bienes inmuebles durante la inhabilitación
del notario**

-Tesis de Licenciatura-

Pedro Pol Tiniguar

Guatemala, junio 2013

**Inscripción de bienes inmuebles durante la inhabilitación
del notario**

-Tesis de Licenciatura-

Pedro Pol Tiniguar

Guatemala, junio 2013

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica y Secretaria General	M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Administrativo	M. A. César Augusto Custodio Cobar

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	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Director del Programa de Tesis	Dr. Carlos Interiano
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Asesor de Tesis	Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro
Revisor de Tesis	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Lic. Eduardo Galván Casasola

Lic. Ricardo Bustamante Mays

Licda. Carol Yesenia Berganza Chacón

Lic. Victor Manuel Morán Ramírez

Segunda Fase

Licda. Silvia Patricia Valdez

Lic. Edgar Aroldo Hichos Flores

Lic. Victor Manuel Morán Ramírez

Lic. Luis Eduardo López Ramos

Tercera Fase

Licda. Jacqueline Elizabeth Paz Vásquez

Dr. Jorge Egberto Canel García

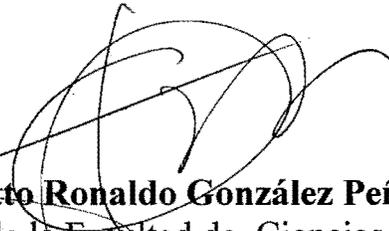
Lic. Mario Efraín López García

Lic. Arnoldo Pinto Morales

Lic. Erick Estuardo Wong Castañeda

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, tres de agosto de dos mil doce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA INHABILITACIÓN DEL NOTARIO**, presentado por **PEDRO POL TINIGUAR**, 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 Tutora a la Licenciada **CÁNDIDA ROSA RAMOS MONTENEGRO**, 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



DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **PEDRO POL TINIGUAR**

Título de la tesis: **INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA INHABILITACIÓN DEL NOTARIO**

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.

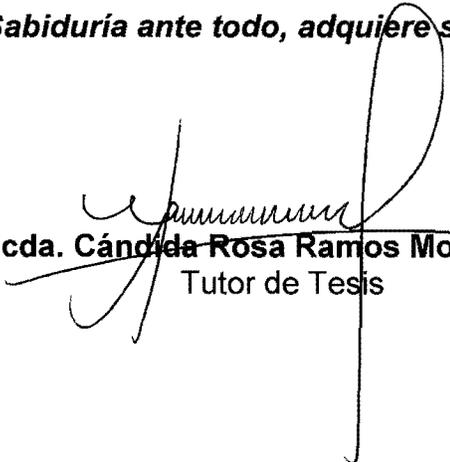
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

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

Guatemala, 8 de octubre de 2012

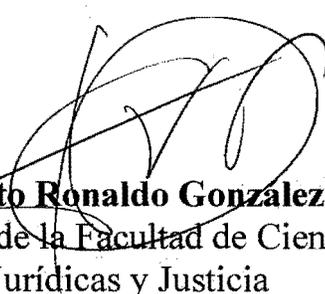
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dieciséis de octubre de dos mil doce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA INHABILITACIÓN DEL NOTARIO**, presentado por **PEDRO POL TINIGUAR**, 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 al Licenciado **JOAQUÍN RODRIGO FLORES GUZMÁN**, 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



DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **PEDRO POL TINIGUAR**

Título de la tesis: **INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA INHABILITACIÓN DEL NOTARIO**

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.

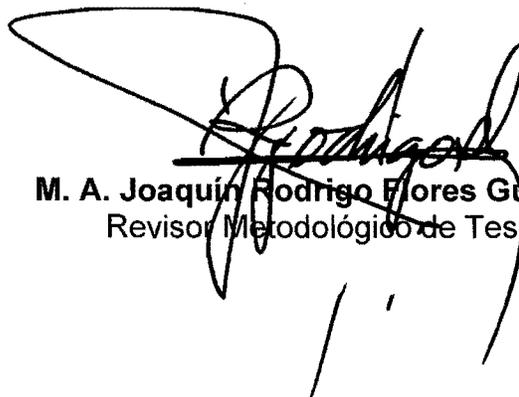
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

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

Guatemala, 03 de mayo de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Revisor Metodológico de Tesis



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **PEDRO POL TINIGUAR**

Título de la tesis: **INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA INHABILITACIÓN DEL NOTARIO**

El Director 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.

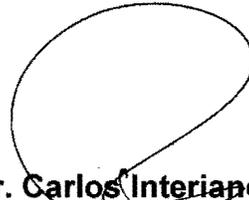
Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

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

Guatemala, 18 de mayo de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Carlos Interiano

Director del programa de tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **PEDRO POL TINIGUAR**

Título de la tesis: **INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES DURANTE LA INHABILITACIÓN DEL NOTARIO**

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, 04 de junio de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Carlos Interiano

Director del programa de tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



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

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

Índice

Resumen	i
Palabras clave	iii
Introducción	iii
Derecho Registral	1
Principios del Derecho Registral	7
Registro General de la Propiedad	16
Necesidad de la inscripción de bienes	21
Limitación al derecho de inscripción de bienes	24
Consecuencias jurídicas de la negativa a la inscripción de bienes	36
Conclusiones	48
Referencias	50

Resumen

En el presente estudio se trató el tema de la inscripción de bienes inmuebles durante la inhabilitación del notario, que por su importancia y actualidad es necesario que se conozca y pueda entenderse su alcance, efectos legales y consecuencias jurídicas, este tema se deriva de la aplicación del Código de Notariado en cuanto a la inhabilitación de los notarios por incumplimiento de sus obligaciones formales, que ha estado vigente por varios años y que por alguna razón El Archivo General de Protocolos no lo había aplicado y que a partir del año dos mil diez se empezó a aplicar dicha normativa y varios notarios fueron inhabilitados, dando lugar a una serie de dudas en cuanto a que sí el notario está inhabilitado, los instrumentos públicos autorizados con anterioridad a dicha inhabilitación, pueden o no ser operados a su presentación en el Registro General de la Propiedad.

En este trabajo se investigó lo relacionado al Derecho Registral, incluyéndose en el mismo todo lo relacionado a los principios registrales, que son las bases y fundamentos doctrinarios que deben observarse en la aplicación del Derecho Registral, mismos que se relacionan con el Registro General de la Propiedad, que es la institución pública que tiene por finalidad brindar seguridad y certeza jurídica de toda la propiedad inmueble y demás bienes muebles plenamente identificables que pueden

ser objeto de anotación e inscripción registral a través de los testimonios de los instrumentos públicos presentados para su operación registral, los cuales deben cumplir con los requisitos formales y legales que para el caso se han establecido en el ordenamiento constitucional y ordinario.

El tema central del presente estudio se basó en la necesidad de la inscripción de los bienes y la limitación al derecho de inscripción de los mismos que hace el Registro General de la Propiedad, cuando rechaza las solicitudes de inscripción o anotación de cualquier acto o contrato sobre bienes muebles e inmuebles, porque cuando se presenta el testimonio del referido instrumento público para su registro, el notario autorizante está inhabilitado temporalmente para ejercer su profesión, no tomando en cuenta que cuando el instrumento público se autorizó, el notario sí estaba en el ejercicio del mismo y por lo tanto el documento autorizado sí cumple con los requisitos legales para ser inscrito en cualquier tiempo.

Se finalizó el presente trabajo con el tema de las consecuencias jurídicas de la negativa a la inscripción de bienes, en donde se determinó que esta limitación puede dar lugar a deducir responsabilidades administrativas, civiles y penales por la aplicación de estos criterios, también en este apartado se hizo mención de los requisitos que debe cumplir el notario

inhabilitado para volver a ser rehabilitado y de ésta forma pueda ejercer nuevamente el ejercicio profesional.

Palabras clave

Derecho registral. Registro General de la Propiedad. Inhabilitación del notario.

Introducción

En el estudio de la inscripción de bienes inmuebles durante la inhabilitación del notario, se pretende enmarcar un problema registral debido a la aplicación de una ley anteriormente vigente pero no aplicado, el cual puede variar el procedimiento registral que afecta varios derechos garantizados en la Constitución Política de la República, y se deriva de la inhabilitación del notario por incumplimiento de sus obligaciones formales contenidos en el Código de Notariado, tema que está relacionado con el Registro General de la Propiedad, que es la institución pública y autónoma que se encarga del estricto cumplimiento en la observancia y aplicación del Derecho Registral guatemalteco.

Con el presente trabajo se pretende conocer los motivos que el Archivo General de Protocolos tiene para inhabilitar a un notario en el ejercicio de su profesión, el procedimiento para volver a ser rehabilitado y las consecuencias que para el notario trae la inhabilitación, que puede ser evitado cumpliendo con las obligaciones formales establecidas en ley y que el profesional debe observar y cumplir para preservar su prestigio profesional. Otra de las razones que motivan el presente estudio es conocer si el Registro General de la Propiedad se excede en sus funciones al no darle trámite a los testimonios de los instrumentos públicos autorizados por un notario en pleno goce de su ejercicio profesional y que al momento de ser presentado dicho testimonio para su respectivo registro, el notario ésta temporalmente inhabilitado, por las razones contempladas en los artículos 37 y 38 del Código de Notariado.

La importancia del presente estudio radica en que los testimonios de los instrumentos públicos presentados para su registro han sido autorizados cumpliendo con los requisitos de forma y de fondo que son indispensables que todo instrumento público debe cumplir para ser aceptado en el Registro General de la Propiedad para su respectivo registro, y aún así no se puede inscribir porque en el tiempo en que se solicita dicha inscripción el notario se encuentra inhabilitado temporalmente, con lo cual se pone en duda la fe pública notarial y se limita a varias personas su derecho de acceso a la certeza y seguridad

jurídica, con lo cual también pueden derivarse consecuencias económicas, sociales y jurídicas por la no observancia de los principios registrales.

Derecho Registral

Definición del Derecho Registral

El Derecho Registral ha sido objeto de estudios amplios y profundos por personas de renombre tanto a nivel nacional como internacional, quienes la han definido desde todas las aristas posibles y de acuerdo a la función social y económico que el mismo tiene dentro de una sociedad, pero todos los estudiosos de esta rama del derecho concuerdan que el Derecho Registral estudia y analiza la conservación, inscripción, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles planamente identificables, su objetivo principal es dar certeza y seguridad jurídica a través de la publicidad de los hechos, actos y contratos que afecten tales derechos para el conocimiento de toda persona individual o jurídica; el Derecho Registral no puede existir sin la intervención del notario, quien es la persona que le da vida jurídicamente; y dentro de las muchas definiciones que pueden darse sobre este tema, puede mencionarse:

Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación, y extinción de los derechos reales sobre las fincas y de ciertos derechos que las afecta, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que puedan practicarse en el Registro. (Muñoz & Muñoz, 2005:1)

Figuerola & Ramírez en su obra Derecho Registral lo definen como: “rama del derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los Registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico.” (2012: 3)

De las definiciones anteriores puede deducirse que el Derecho Registral es una rama del derecho público que tiene por objeto el estudio de las normas jurídicas, doctrinas, instituciones y principios que regulan la actividad referente al control, conservación y registro de los hechos, actos y contratos que afectan la vida de cualquier ser humano, sus bienes muebles e inmuebles, con el fin de dar certeza y seguridad jurídica de su existencia y al mismo tiempo garantizar el derecho de propiedad de toda persona tanto natural como jurídica, tal como lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en cuyo cuerpo legal se deduce que la seguridad y certeza jurídica es uno de los fines primordiales del estado de Guatemala para asegurar el bienestar común, que también es el deseo social de cualquier comunidad humana.

La importancia del Derecho Registral radica en que a través del mismo se lleva un estricto control de todos los hechos jurídicos, actos y contratos que una persona realiza en su vida, los cuales pueden constituirse, modificarse o extinguirse dependiendo de la situación en que dicha persona se halle en determinado tiempo y espacio y de acuerdo a sus intereses particulares, los cuales pueden variar dependiendo de sus

necesidades culturales, socioeconómicas y propósito personales. El Derecho Registral permite un registro cronológico de todas las actividades que determinada persona puede realizar en su vida, desde su nacimiento hasta que la misma fallezca, contribuye con otras ramas del derecho porque registra hechos importantes de la actividad de todo ser humano el cual puede ser conocido por cualquier interesado, porque el registro de todo hecho es conservado por la institución registral.

Sistemas de derecho registral

Puede afirmarse que los sistemas registrales son las formas en que se han organizado las diferentes sociedades para la conservación de un registro de la propiedad inmueble y muebles plenamente identificables, el cual puede ser oponible frente a terceras personas mediante el principio de publicidad, éste principio establece que si un hecho jurídico, acto o contrato que afecte a dichos bienes está inscrita en el Registro General de la Propiedad, es obligación de las demás personas el conocimiento del mismo, por lo tanto ninguna persona puede adjudicarse un derecho que no conste así en los registros públicos correspondientes, concordando con lo que establece la Ley del Organismo Judicial que en su artículo 3, en su parte conducente regula: contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario.

Dentro de las muchas definiciones de los sistemas registrales puede mencionarse la de Figueroa & Ramírez que en su obra Derecho Registral lo definen:

Se ha denominado Sistemas Registrales a la forma en que se conciben y llevan los Registros Públicos, y en países más desarrollados en esta temática, los sistemas registrales se clasifican atendiendo a los efectos que produce lo inscrito frente a terceros e interpartes. (2012: 21)

Existen varios sistemas registrales actualmente en uso, pero los más conocidos debido a que muchos países lo aplican con alguna variante, pero que en su estructura no cambia mucho, se pueden mencionar el sistema Francés, el sistema Alemán, el sistema Español y el sistema Australiano o Torrens, cada uno de estos sistemas tienen sus propios principios y características, pero todos los sistemas tienen sus coincidencias y es que todos buscan o persiguen la seguridad y certeza jurídica en cuanto a la propiedad de bienes muebles e inmuebles y que funcionan para determinado estado o país de acuerdo a sus necesidades; cada sistema tiene sus ventajas y desventajas, dependiendo del lugar y momento en que pueda aplicarse por lo que es conveniente hacer mención de la conclusión del XVII Congreso Internacional de Derecho Registral, Lima, Perú 2010, mencionado por Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral:

Hoy en día parece más adecuado el establecer los puntos de coincidencia que los de competencia. En ese orden de ideas y tal como quedó expresado por el Registrador de España, Nicolás Nogueroles Peiró, los sistemas registrales deben tender a ser

eficientes, de acuerdo a la realidad de cada Estado, pero siempre buscando la certeza, seguridad jurídica. No vale ya hablar de imposiciones de un sistema sobre el otro; esto debe quedar en el pasado, pero sí debe asumirse la responsabilidad de que el propio sistema sea eficiente en la sociedad en que se aplique. (2012: 26)

Características del Derecho Registral Inmobiliario guatemalteco

El derecho registral guatemalteco es público toda vez que los datos registrales contienen hechos, actos y contratos que son de interés general, para el conocimiento de toda persona que pueda tener algún interés en los mismos y para dar a conocer el estado matricular de una finca en un determinado tiempo, también puede mencionarse el hecho de qué puede ser consultado por cualquier persona con el sólo hecho de solicitar en el Registro General de la Propiedad los datos que le puedan interesar. En Guatemala, el Derecho Registral es guiado por el Registro General de la Propiedad que es una institución pública y autónoma, con una función pública en beneficio de la sociedad guatemalteca, tiene autonomía en el uso de su presupuesto, en el diseño y programación de los servicios generales que presta, aunque su director sea nombrado políticamente por el gobierno de turno.

El Derecho Registral guatemalteco está a cargo del Registro General de la Propiedad que es una institución especializada, debido a que ninguna otra institución privada o pública puede realizar las funciones que al mismo se le han asignado por mandato constitucional; dentro del ámbito

jurídico tiene una función plenamente identificada y exclusiva que sirve a una necesidad pública para la conveniencia social, que es la conservación, mantenimiento y registro de todos los actos que puedan relacionarse con la propiedad mueble e inmueble para darle seguridad y certeza jurídica a una sociedad guatemalteca para el bienestar general, el cual también puede brindar oportunidad de desarrollo basado en la certeza y seguridad jurídica con lo que se puede atraer inversiones para el de desarrollo económico y social.

El derecho registral guatemalteco es de folio real, que consiste en que a cada finca se le asigna un número de folio de determinado libro, el cual también pertenece a un determinado departamento, en el folio real se anotan únicamente los datos relevantes de todos los actos y contratos que puedan relacionarse con la finca inscrita desde su creación hasta su cancelación. La ventaja del folio real es que los datos registrales los puede obtener únicamente la persona que tiene los datos del mismo, con lo cual se evita que cualquier persona pueda tener acceso a las propiedades de otras personas sin tener justificación del mismo, ayudando a preservar el anonimato en la posesión y tenencia de las propiedades.

Principios del Derecho Registral

Los principios registrales son las bases o pilares sobre los cuales descansa ésta institución, dictan los lineamientos básicos y generales a observarse en el buen funcionamiento de la institución registral para cumplir con su fin y razón de ser, qué es la brindar seguridad y certeza jurídica a la propiedad de todos los usuarios del mismo en beneficio de todos los guatemaltecos, con lo que se asegura el bienestar social y económico de la mayoría de sus habitantes. Tal como lo define el autor De Reyna en su obra Principios Registrales: “...los principios registrales son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria”. (2009: 31). En tanto que Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral apuntan: “Podemos definir como principios registrales, las directrices, lineamientos, o reglas más generales de Derecho Registral, que inspiran un conjunto normativo y contribuyen a la inteligencia e interpretación de las reglas particulares, orientando el funcionamiento de los Registros”. (2012: 31)

En el presente estudio únicamente se mencionan algunos de los principios registrales por su importancia y relación con el tema propuesto, porque si se toma en cuenta la totalidad de los principios registrales que son muchos, haría del presente trabajo un tema extenso y la intención que motiva el presente estudio es únicamente entender en

qué momento los criterios registrales pueden cambiar los fines de la institución registral y qué efectos tiene esa decisión en la seguridad y certeza jurídica por la no observancia de los diferentes principios registrales que se relacionan directamente con el Derecho Registral y que producen consecuencias jurídicas a los usuarios del Registro General de la propiedad, quienes son los interesados directos de que todo lo relacionado al tema registral se realice con exactitud. Entre los principios que por su naturaleza e importancia dentro del Derecho Registral se mencionan los siguientes:

Principio de seguridad jurídica

Este principio está regulado en el ordenamiento constitucional guatemalteco en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y se refiere a la necesidad de que toda persona tenga la certeza jurídica de que en el presente caso, en el Registro General de la Propiedad se lleve un control exacto de los bienes muebles como inmuebles y se garantice la propiedad de los mismos, y que no pueda ser alterado por ninguna persona tanto interna como externa a la institución registral, a excepción de que se solicite por medio de un interesado la anotación de cualquier cambio a través del testimonio de un instrumento público, cumpliendo con los requisitos establecidos por el ordenamiento

ordinario, en función y cumplimiento de las normas, reglamentos y de los principios registrales.

Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral lo definen así:

Este principio se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto y contrato jurídico debidamente formalizado que afecte la situación del bien inmueble inscrito y sea presentado al registro para su inscripción. (2012: 33)

Principio de rogación

En la legislación ordinaria guatemalteca, este principio está regulado en el artículo 1127 del Código Civil, que en su parte conducente regula: la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir. Como puede deducirse únicamente a petición de parte puede el Registro General de la Propiedad a través de sus registradores hacer cualquier inscripción, anotación o cancelación sobre cualquier bien tanto mueble como inmueble, en tanto la solicitud no se presente cumpliendo en los requisitos establecidos en las diferentes normativas, de ninguna forma el registro puede proceder de oficio para anotar cualquier dato sobre una finca o bien determinado, ya que cualquier operación que afecte bienes registrados debe documentarse y en ésta formalidad descansa la esencia y la confiabilidad del Registro General de la Propiedad.

Apunta De Reyna en su obra Principios Registrales: “El procedimiento registral se inicia, por regla común, a instancia de parte. En éste consiste el llamado principio de rogación, cuya esencia obliga también al Registro a ceñirse a lo estrictamente solicitado por el interesado.” (2009:55). En este principio se establece claramente que se debe tener interés en el asunto para cualquier operación registral, lo cual puede darse por ser parte del acto o contrato celebrado o que sea un tercero interesado en que el contenido del contrato produzca los efectos legales deseados y por supuesto que le asista un derecho u obligación documentado en el acto o contrato celebrado, caso contrario ninguna persona ajena al derecho u obligación registrado puede solicitar cualquier anotación sobre determinado bien, con lo que por medio de este principio registral se cumple con parte de los fines del estado que es la de brindar seguridad y certeza jurídica a la propiedad de los habitantes de la nación.

Principio de prioridad

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo 1141 del código civil que literalmente establece: entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro General de la Propiedad. Este principio registral es de suma

importancia ya que ayuda a resolver los inconvenientes que se presentan cuando sobre un mismo bien se solicitan al mismo tiempo diferentes operaciones registrales que afectan derechos de diferentes personas, como ejemplo puede mencionarse el caso en que en una de las operaciones registrales se solicita una desmembración y en la otra operación registral se solicita el traspaso del resto de la finca objeto del contrato, y que por casualidad los dos instrumentos públicos son presentados en el mismo momento para las respectivas operaciones registrales, como regula la ley, el primero que se presente al registro para su operación es el que tiene la prioridad, sin tener en cuenta el orden ni fecha en que los instrumentos públicos fueron autorizados.

Figuroa & Ramírez en su obra Derecho Registral definen este principio así:

Este principio se refiere a la preferencia entre los derechos inscritos en el Registro, la cual no depende de su antigüedad fuera del registro, si no de la fecha de ingreso del título en el mismo, de tal suerte que el primero en orden registral, no es quien antes adquiriera el derecho sino quien antes inscriba su adquisición. (2009: 36)

En el caso planteado anteriormente, si se presentan los dos instrumentos públicos para su operación registral en el mismo tiempo y se opera primero el traspaso, la desmembración que se solicita ya no puede ser operado toda vez que la finca ya no le pertenece al vendedor, con éste principio registral se resuelve el inconveniente porque tal como se establece en la ley, que el primero en ser presentado para su registro

tiene preeminencia sobre las siguientes solicitudes de inscripción, porque seguramente quien pierde el derecho buscará los medios para culpar al registro de la operación registral realizada y que éste lo realizó de conformidad con lo regulado en las leyes ordinarias, las que toda persona está obligada a conocer y sujetarse a su aplicación, tal como menciona Cornejo, A. en su obra Derecho Registral “el que primero ingresa desplaza al que ingresa posteriormente” (2001:126).

Principio de presunción de autenticidad legítima de los documentos presentados para su registro

La base legal de éste principio está regulado en el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, que en su parte conducente establece: los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo producen fe y hacen plena prueba... por lo que es importante tener en cuenta que sí el autorizante está en el ejercicio de sus funciones, el documento nacido de ése ejercicio es pleno y nace a la vida jurídica con la formalidad requerida, por lo tanto es auténtico durante su existencia o vida útil; en el presente caso de ninguna manera éste documento puede cambiar su estatus y si éste fuera posible es únicamente a petición de parte y declarada de esta forma por una autoridad competente, y se da cuando el testimonio del instrumento público que contiene el acto o contrato sea declarado nulo en un juicio

jurisdiccional. Por jurisdicción debe entenderse: “el monopolio que el estado tiene de impartir justicia, ante los conflictos que puedan surgir en la convivencia social, para lo cual crea órganos específicos que deberán conocer y resolverlos, con autoridad de cosa juzgada”. (Alvarado & Gracias: 2008:3)

Este principio lo definen Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral:

De conformidad con este principio, los documentos son calificados por el registro y una vez llenen los requisitos de forma y fondo exigidos para su inscripción procede a efectuar los asientos respectivos, presumiendo que su autenticidad es legítima y no aparente de tal manera que el Registro no puede prejuzgar acerca de la veracidad y autenticidad o de la falsedad del contenido y firmas de los mismos” (2012: 41)

Principio de publicad

El fundamento legal de este principio lo regula el artículo 1124 del Código Civil, que en su parte conducente regula: El Registro de la Propiedad es una institución pública... Éste principio es de suma importancia para el funcionamiento del Registro General de la Propiedad ya que como es sabido la publicidad de los actos y contratos que afecten bienes muebles e inmuebles es lo que se opone frente a terceras personas, esto quiere decir que si en el Registro General de la Propiedad un bien está inscrito a favor de cualquier persona, no puede modificarse el mismo, si no, a petición de la persona a cuyo favor se encuentre

inscrito el bien mueble o inmueble. De Reyna en su obra Principios Registrales escribe sobre este principio: “... de lo que se encarga el principio de publicidad, por el cual la información del registro resulta accesible para cualquiera que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscritas.” (2009:56)

Principio de inscripción en los registros

Este principio lo establece el artículo 6 del decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, ley reguladora de la tramitación notarial de los asuntos de jurisdicción voluntaria que en su parte conducente regula: para la inscripción de cualquier resolución notarial, en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución... este principio puede aplicarse en el Derecho Registral, toda vez que existe la necesidad de que todos los actos jurídicos autorizados deben ser inscritos, tal como lo mencionan los autores Alvarado & Gracias en su obra Procedimientos Notariales dentro de la Jurisdicción voluntaria guatemalteca: “...para que surtan pleno efecto legal, darles certeza, validez y permanencia deberán ser inscritos en los registros respectivos.” (2008:23)

Funciones de los principios registrales

La función principal de los principios registrales es dar los lineamientos y directrices generales sobre los cuales debe funcionar el Derecho Registral y que debe de aplicar el Registro General de la Propiedad, señalando el marco legal y doctrinario que debe ser aplicado en cada caso cuando sea requerido para cualquier operación registral; también los principios registrales sirven para que cualquier persona interesada en asegurar su derecho tenga la posibilidad de conocer y acceder a lineamientos básicos proporcionados por la aplicación de principios registrales porque estos no cambian, cumpliendo únicamente con los requisitos y formalidades externas como de fondo que los documentos o testimonios de escrituras públicas deben cumplir para ser aceptadas para su trámite y ser operadas para surtir los efectos deseados por el solicitante.

De Reyna en su obra Principios Registrales establece tres funciones de los principios registrales, los cuales enuncia de la siguiente manera:

Función informadora, función científica y función aplicativa. La función informadora según el autor mencionado se refiere a un modo de orientación o dirección fundamental de la que los preceptos concretos pueden considerarse como derivaciones lógicas; en tanto que de la función científica escribe que los principios constituyen una representación intelectual sistematizada del instrumento publicitario registral como técnica arbitrada para la seguridad del tráfico y más concretamente de la eficacia publicitaria. En tanto que de la función aplicativa enumera que desde un punto de vista más práctico, los principios registrales se destacan por allanar la labor interpretativa, ayudando a integrar, asimismo, con ésa lógica que les es propia, las carencias del sistema positivo de turno. (2009: 33-37)

Registro General de la Propiedad

Es la institución pública y autónoma que se encarga del registro, control y conservación de todos los bienes registrados o susceptibles de registro y de conformidad con el artículo 1124 del Código Civil, que en su parte conducente 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... por lo que cabe indicar que el Registro General de la Propiedad es la institución autónoma, encargada de la conservación de los libros anteriormente físicos y ahora electrónicos que contienen todo el historial de cada bien mueble identificable como de todo bien inmueble, desde su inscripción hasta que la misma sea cancelada por cualquier motivo. Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral definen al Registro de la Propiedad así:

Es el instrumento del que se sirve el ordenamiento jurídico para dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble y favorecer su tráfico mediante la publicidad de su contenido. El Registro de la Propiedad da a conocer a los posibles interesados las titularidades jurídicas existentes sobre los bienes inmuebles previamente inscritos en el Registro, de modo que con la simple consulta de los libros del Registro, el adquirente de un bien inmueble puede conocer quién es el titular del mismo y las diversas situaciones en las que el bien se encuentra. (2012: 57)

El Registro General de la Propiedad tiene a su cargo actualmente todo lo concerniente a la guarda y custodia de los libros físicos y registros electrónicos que contienen todo lo relacionado a bienes inscritos, su

función es de suma importancia toda vez que es la institución creada para el resguardo de todos los bienes muebles e inmuebles, su utilidad es grande, ya que sirve de referencia para toda actividad económica que se relacione con bienes muebles e inmuebles, los cuales por el hecho de estar inscritos en el respectivo registro dan seguridad y certeza de su existencia, ayudando también al sector financiero, porque los bienes registrados pueden ser objeto de garantías hipotecarias o prendarias, con lo que se ayuda a dinamizar la economía local.

Funciones del Registro General de la propiedad

Como puede deducirse de la definición contenida en el Código Civil, la función principal del Registro General de la Propiedad es la inscripción o sea la matriculación de bienes muebles e inmuebles establecidos en los actos y contratos cuyos testimonios sean presentados para su respectivo registro. En el presente caso debe entenderse por matriculación, el acto mediante el cual el Registro General de la Propiedad apertura el folio real para establecer los datos principales de la finca que se crea y que se conservará en toda la existencia de la misma hasta su cancelación ya sea por división o unificación de la finca para formar una nueva finca, en el caso de bienes inmuebles. Otra de las funciones del Registro General de la Propiedad es la anotación de todos los hechos y actos que puedan variar el estado de una finca, éstos pueden ser actos o contratos

otorgados por el propietario en escritura pública de conformidad con lo establecido en el artículo 1576 del Código Civil el cual regula: los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor deberán constar en escritura pública.

Otra forma de solicitarse alguna anotación sobre un bien inscrito, es por solicitud de cualquier persona que tenga interés en que la propiedad del bien sobre el cual tenga un derecho, se limite a la libre disposición que sobre el mismo pueda efectuar el que tenga el dominio, esto es para asegurar que el derecho que tenga sobre el bien objeto de la anotación pueda conservarse hasta que una autoridad competente se pronuncie al respecto, para lo anterior el interesado debe realizar dicha petición por la vía judicial, ante un juez de Instancia. Otra de las funciones del Registro General de la Propiedad es la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio, esto es que todas las anotaciones que se hayan hecho en el folio real correspondiente a la finca que ha sido objeto de las anotaciones, queden sin validez jurídica, tal como lo regula el artículo 1124 del Código Civil.

Las cancelaciones de las anotaciones sobre los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad pueden darse de dos formas: la primera por solicitud hecha al registrador de la propiedad a través de los testimonios de los instrumentos público notariales. La segunda forma puede darse por medio de una solicitud ante un órgano jurisdiccional. En

el primer caso, procede únicamente por la solicitud contenida en el testimonio de un instrumento público el cual debe presentarse con su duplicado al Registro General de la Propiedad. En el segundo caso, es procedente por medio de una resolución judicial, emanada de un órgano con competencia jurisdiccional que debe ser un Juez de Primera Instancia del ramo civil o penal.

Doctrinariamente pueden establecerse las funciones del Registro General de la Propiedad, tal como lo establece De Reyna en su obra Principios Registrales, este autor menciona tres funciones registrales los cuales se pueden resumir de la siguiente forma:

a) función informadora. b) función científica y c) función aplicativa. De la función informadora tal como lo presenta el referido autor puede deducirse que orienta y dirige los preceptos concretos para formar un cuerpo registral sistemático. De la función científica puede decirse que es la base para el reconocimiento racional de la institución registral y que ayuda a concebir un ordenamiento moderno y capaz de producir cambios estructurales para el beneficio de la sociedad. En tanto que de la función aplicativa se puede decir que ayuda a la labor interpretativa e integración de la solución a los diferentes problemas jurídicos en cuanto a la aplicación del Derecho Registral. (2009: 33-36)

Criterios Registrales

Son las diferentes guías y normativas establecidas por el Registro General de la Propiedad para ser aplicados por los registradores titulares, auxiliares y demás personal que intervienen en la calificación de los instrumentos públicos presentados a su consideración para ser calificados y de esta forma determinar si el acto o contrato cumple con los requisitos

formales y jurídicos necesarios para que dicho contrato cuyo testimonio es presentado pueda ser inscrito y surtir de esta manera sus efectos legales frente a terceras personas, para asegurar el derecho sobre el cual se ha contratado. Con respecto de las guías registrales actualmente existen veintiocho y cada una de ellas regula una institución en forma específica y lo hace de una forma sencilla y comprensible para cualquier persona sin necesidad de ser notario o estudioso del derecho, con lo que se ayuda a la generalización de los requisitos registrales.

La calificación registral de todos los testimonios de los instrumentos públicos presentados para su operación registral es una función esencial que debe realizar el Registro General de la Propiedad con observancia de los principios registrales y normativa ordinaria, y consiste en verificar por parte del funcionario asignado, la correcta aplicación de la normativa legal y doctrinaria, que asegure que un instrumento público que contiene un acto o contrato referente a bienes muebles e inmuebles ha sido autorizado con apego a las normas aplicables en cada caso, y que los mismos no puedan ser objeto de nulidad. Lo anterior es fundamental toda vez que el Registro General de la Propiedad debe crear confianza a los usuarios de los servicios registrales y presupone que sus operaciones reflejan las peticiones reales de los interesados y el estado matricular de cada bien que aparezca inscrito.

Los autores Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral definen que:

La calificación registral consiste en determinar si un acto o contrato presentado a un registro público, reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que solo tengan acceso y por lo tanto la protección del sistema, los títulos validos y perfectos. (2012:73)

Necesidad de la inscripción de bienes

El registro de bienes muebles como inmuebles es de suma importancia para los contratantes, así puede decirse que para el enajenante de cualquier bien mueble o inmueble es indispensable que se opere el traspaso del mismo en el registro respectivo, para desligarse de las responsabilidades que de la tenencia del bien puedan derivarse, ya que de lo contrario existiría un contrato en el cual se ha hecho constar que ya no es el legítimo propietario de un bien pero que en los registros no puede comprobarse tal extremo porque no se presentó al mismo los documentos que registran el traspaso. Para la parte que adquiere el bien pasa exactamente lo mismo, porque si no envía el contrato traslativo de dominio del bien adquirido jamás se sabrá en el registro si es él quien tiene los derechos reales sobre el bien, por lo tanto se tendrá como legítimo propietario en el Registro

General de la Propiedad al que se encuentre como tal en los registros respectivos.

Los bienes inmuebles son un ejemplo típico de la necesidad de registro, porque su valor económico es elevado, y porque los bienes inmuebles son el patrimonio principal de una persona y desde la celebración de un contrato que afecte a los mismos, debe procurarse su presentación en el Registro General de la Propiedad para la anotación del mismo en el menor tiempo posible, porque de lo contrario, se tendrá como legítimo propietario al que aparece en los registros como tal y lo razonable y recomendable para cualquier adquiriente de bien inmueble es que se inscriba el testimonio del instrumento público que contiene el contrato, ya que muchas dificultades que se dan de forma regular sobre bienes inmuebles, es que muchas personas son solamente poseedores de bienes inmuebles con registros y muchos son propietarios de bienes que conscientemente ellos han enajenado y por lo tanto ya no tienen la posesión de los mismos.

Lo anterior o sea la no inscripción en el Registro General de la Propiedad de todos los actos y contratos que afectan bienes inmuebles es uno de los inconvenientes más grandes que existe actualmente en el país, ya que por lo regular muchas personas no inscriben en el Registro General de la Propiedad, los actos y contratos que celebran sobre bienes inmuebles, dando únicamente la posesión de las propiedades y consecuentemente

queda inscrito la propiedad a su nombre de por vida y que en realidad el bien ya no le pertenece, por esta razón en el país no se tiene un control exacto de fincas ni propietarios en forma actualizada, dificultando con este inconveniente la labor de otras instituciones públicas que pretenden mejorar el registro de bienes inmuebles en beneficio social. Puede afirmarse que el inconveniente aquí descrito en muchos casos se da por desconocimiento de las partes contratantes, quienes debido al costo económico que representa para su economía personal la inscripción respectiva, prefieren hacer la omisión de presentar al registro los testimonios que contienen los contratos o actos respectivos.

También éste inconveniente se da porque la función informativa y asesora de parte del notario en ocasiones no es convincente para que las partes contratantes tomen la decisión correcta y que debe ser la de seguir usando los registros respectivos. También puede darse éste inconveniente por limitación al acceso del Registro General de la Propiedad debido a que ésta institución está centralizada en la ciudad de Guatemala con el primer registro y en la ciudad de Quetzaltenango con el segundo registro, en muchos departamentos no existen oficinas registrales para que el interesado pueda hacer los trámites respectivos, obligando en forma indirecta a que el interesado asuma los gastos que dicha movilización representa, por lo que es de suma importancia que el

Registro General de la Propiedad pueda abrir oficinas departamentales en los cuales se puedan hacer todos los trámites registrales.

Limitación al derecho de inscripción de bienes

Es la suspensión o rechazo registral que el Registro General de la Propiedad hace de un testimonio de cualquier instrumento público presentado para su inscripción registral, como consecuencia de que al momento de ser presentado para su registro no cumple con los requisitos legales y de forma que debe cumplirse de conformidad con las leyes de la materia, también se da ésta limitación por el no cumplimiento de los criterios registrales contenidos en las 28 guías registrales vigentes hasta la presente fecha, las cuales contienen los lineamientos generales y específicos que en cada caso debe observarse en el faccionamiento de los instrumentos públicos inscribibles. En este apartado cabe mencionar que existe limitación a la inscripción de cualquier bien por no acompañar los documentos requeridos en cada caso, tal como apuntan los autores Muñoz & Muñoz en su obra Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco:

Una inadecuada calificación registral, puede dar origen a que un documento presentado al Registro sea denegada su inscripción, o bien fuera suspendido. Lo mismo puede suceder con las cancelaciones. Un documento es suspendido cuando tiene deficiencias que son subsanables, por medio de una escritura de aclaración o de ampliación, o porque falte acompañar un atestado que es indispensable. (2005:105)

De conformidad con el Código Civil, en el artículo 1127 se regula: la inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Según éste presupuesto no solo los notarios pueden solicitar la inscripción de los actos y contratos autorizados que afecten bienes muebles e inmuebles que deban ser inscritos en el Registro General de la Propiedad, dando libertad para que toda persona que tenga algún interés en los contratos celebrados pueda hacer el trámite respectivo para asegurar su derecho, velando siempre por el cumplimiento del ordenamiento legal y que el testimonio presentado para su respectiva operación esté extendido cumpliendo con todos los registros que establece la ley, y en todo caso que se hayan satisfecho los impuestos a que el contrato pueda estar sujeto de conformidad con las leyes tributarias.

En la legislación guatemalteca, no existe plazo en el cual se tenga la obligación de presentar el testimonio del instrumento público para su operación registral, dejando esta responsabilidad en la parte que adquiere el bien y que en ocasiones puede ser objeto de olvido por parte de los interesados. Tampoco se delega en el notario autorizante la obligación de realizar los trámites administrativos necesarios para la operación registral de los actos y contratos contenidos en los instrumentos públicos autorizados, salvando su responsabilidad notarial únicamente con la advertencia a los otorgantes dentro del instrumento público de la

obligación de registro del respectivo testimonio, dando lugar a que las mismas se hagan en el plazo que a criterio del adquirente sea conveniente para sus intereses.

Muchas veces el titular de un derecho sujeto a inscripción, realiza por sí mismo todos los trámites administrativos para la inscripción del mismo en el Registro General de la Propiedad, utilizando los servicios notariales únicamente para la autorización del contrato, lo cual es legal según se ha analizado en este documento, y porque también la legislación vigente permite que la inscripción registral se solicite por cualquier persona, con lo que se beneficia al usuario por los costos que le pueden representar si el notario realiza el trámite respectivo; también es importante hacer notar que en ocasiones es conveniente que el profesional que autorice el instrumento público sea quien se encargue de su inscripción registral, toda vez que el testimonio del instrumento público presentado para su inscripción registral queda sujeto a ser rechazado por cualquier motivo y el notario es el único que tiene el conocimiento técnico para subsanar los requerimientos del Registro.

En este apartado se analizan algunas de las razones más comunes por las cuales el testimonio de un instrumento público presentado para su inscripción registral es rechazado por la institución encargada del registro, y puede ser: de forma: en este caso el Registro General de la Propiedad puede rechazar el testimonio de un instrumento público que

esté incompleto, esto quiere decir que por determinada razón en el testimonio presentado para su inscripción registral falta algún documento indispensable para la operación o anotación del derecho solicitado, estos pueden ser por ejemplo los planos que deben acompañarse en las desmembraciones de bienes inmuebles; la autorización municipal para hacer la respectiva desmembración que debe ser autorizada por la municipalidad en que se ubica el bien inmueble, la constancia del pago del impuesto único sobre inmuebles, o que no se acompañe el respectivo duplicado del testimonio del instrumento público que contiene el contrato respectivo.

También existen rechazos de la inscripción o anotación de testimonios de los instrumentos públicos presentados para su registro por razón de fondo, entre los cuales se pueden mencionar: la falta de algún dato personal de cualesquiera de los otorgantes, la no consignación del número de identificación tributaria de los contratantes, la falta de personería de cualquiera de las partes otorgantes o la mala consignación de los datos registrales del bien inmueble objeto del contrato contenido en el testimonio de la escritura pública presentada para su registro, todo lo anterior obliga al saneamiento de los mismos por los medios establecidos en la legislación ordinaria, es importante hacer notar que el Registro General de la Propiedad cobra veinticinco quetzales de honorarios por cada razón puesta en el documento que se rechaza o

suspende, haciendo las anotaciones respectivas de los datos o requisitos que faltan para su aceptación registral.

Existen otras razones por las cuales el testimonio de un instrumento público presentado en el Registro General de la Propiedad para su registro es suspendido, aunque no tenga errores de forma ni de fondo, y que es el objeto de estudio de la presente investigación; esto se da cuando a un notario se le declara inhabilitado por cualquiera de las razones contempladas en el artículo 37 y 38 del Código de Notariado, lo que deja al notario temporalmente impedido para el ejercicio de sus funciones notariales, pero que definitivamente no invalida todo lo autorizado cuando dicho profesional estaba en el ejercicio legal de sus funciones, por lo que al momento de presentarse en el Registro General de la Propiedad un testimonio autorizado en cumplimiento del ordenamiento legal y éste es rechazado porque en el tiempo en que se solicita la operación o anotación registral el notario se encuentra temporalmente inhabilitado, esta situación crea dudas e inconvenientes para las partes que solicitaron los servicios profesionales con lo que pone en entredicho la fe pública e investidura jurídica de que está investido el notario.

Inhabilitación del Notario

Para la mejor comprensión del presente estudio, se analizarán los motivos o razones por las cuales un notario puede ser inhabilitado en el ejercicio de su profesión, por lo que de conformidad con el artículo 4 del Código de Notariado, que literalmente establece en su parte conducente: No pueden ejercer el notariado: 1). Los que tengan auto de prisión motivado por alguno de los delitos a que se refiere el inciso 4º del artículo anterior (se refiere al artículo 3 del Código de Notariado) 2). Los que desempeñen cargo público que lleve aneja jurisdicción. 3). Los funcionarios y empleados de los organismos Ejecutivo y Judicial y de las municipalidades que devenguen sueldos del estado o del municipio y el presidente del Congreso de la República. 4). Los que no hayan cumplido durante un trimestre del año civil, o más con las obligaciones que impone el artículo 37 de éste código.

En tanto que el artículo 37 del mismo cuerpo de ley aquí mencionado regula la obligación del notario al establecer las obligaciones notariales de la siguiente forma: a) remitir al Director del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al otorgamiento de cada escritura pública, testimonio especial en papel sellado del menor valor, con los timbres notariales adheridos de conformidad con la ley... b) dar aviso dentro del término indicado en la literal anterior y ante la misma dependencia de la Corte Suprema de

Justicia o ante los funcionarios judiciales indicados, según sea el caso, de los instrumentos públicos cancelados... y en la literal c) se regula: remitir un aviso al Archivo General de Protocolos, o a los jueces de Primera Instancia, en su caso, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al vencimiento de cada trimestre del año calendario...

En el segundo párrafo de la literal c) del artículo citado se establece: al finalizar el término a que se refiere la literal c) de éste artículo, el Director del Archivo General de Protocolos publicará dentro de los diez días hábiles siguientes a dicho vencimiento, en el diario oficial y en otro de los de mayor circulación en el país, la lista de los notarios que no hayan enviado la totalidad de los testimonios especiales y los avisos a que se refieren las literales b) y c) del presente artículo. Con posterioridad publicará trimestralmente las listas de los notarios que permanezcan o incurran en esa situación. En el párrafo tercero del mismo artículo aquí citado en su parte conducente establece... El notario a quien se le hubiere incluido en la lista referida quedará comprendido automáticamente en el impedimento para el ejercicio de su profesión establecido en el inciso 4o del artículo 4o...

Siguiendo con el análisis del Código de Notariado en el artículo 38 se establece la obligación para el notario de remitir avisos a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las municipalidades respectivas, de conformidad con la normativa contenida en el artículo

citado; el incumplimiento de ésta normativa únicamente es sujeto a multa de conformidad con el artículo 100 del Código de Notariado, por lo que no da lugar a la inhabilitación temporal del notario establecido en los artículos aquí mencionados con anterioridad, es importante hacer mención que en la presente fecha la multa por presentación extemporánea de los avisos a la institución aquí mencionada es de veinticinco quetzales que se deben pagar en el Archivo General de protocolos a cuyo favor quedan dichos fondos económicos, y en muchas municipalidades no cobran multas por presentación extemporánea de los avisos respectivos.

Del análisis anterior, puede inferirse que cuando el notario incumple con sus obligaciones legales y formales y es incluido en el listado que se publica en el diario oficial y en otro de los de mayor circulación en el país en cada trimestre, a partir del día siguiente a la publicación queda legalmente inhabilitado de conformidad con el artículo 45 de la Ley del Organismo Judicial, que en la literal f) regula en su parte conducente: todo plazo debe computarse a partir del día siguiente al de la última notificación... toda vez que en el artículo 37 del Código de Notariado no se establece en qué momento el notario queda inhabilitado, dejando en el presente caso una laguna de ley, por lo que es necesario recurrir a la Ley del Organismo Judicial, que regula los plazos y procedimientos a seguir en caso de que las leyes especiales no lo contemplen, por lo que el

notario es inhábil un día después de haberse publicado el listado respectivo.

El fundamento legal mencionado con anterioridad, es la base que utiliza el Registro General de la Propiedad para que los registradores puedan rechazar o no inscribir los testimonios de los instrumentos públicos autorizados por notario que se encuentre inhabilitado y por lo tanto no esté en el ejercicio de su profesión, en éste caso automáticamente cuando el notario se encuentre en esta situación no puede autorizar ningún tipo de instrumento y si lo hace éstos jamás tendrán validez jurídica, toda vez que para que surtan efectos legales, los mismos deben ser autorizados en cumplimiento de las leyes. Por lo que es diferente al caso de que cuándo fue autorizado el contrato o instrumento publico cuyo testimonio se pretende inscribir, el notario sí estaba en pleno ejercicio de su función notarial y que por estar inhabilitado al momento de presentarse para su inscripción registral, dicho testimonio no pueda operarse.

Cuando el Registro General de la Propiedad a través de sus registradores, no admite para su trámite un testimonio de instrumento público autorizado por notario hábil y cumpliendo con los requisitos formales y de fondo establecidos en el ordenamiento legal, entra en contradicción con lo regulado en el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil que en su parte conducente regula: los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo,

producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad... por lo que sí un instrumento público fue autorizado cuando el notario estaba en el ejercicio de su profesión y cumple con los requisitos legales, no debe tener inconvenientes para su inscripción registral, toda vez que las leyes guatemaltecas no contemplan tal limitación.

Se apunta lo anterior, ya que en la actualidad el Registro General de la Propiedad no inscribe o no admite para su trámite los testimonios de los instrumentos públicos autorizados por notario hábil y en ejercicio de su profesión cuando fue requerido para la autorización del instrumento público que contiene el contrato objeto de anotación e inscripción y que al momento de presentarse el testimonio para su operación registral, el notario está inhabilitado por alguna de las razones aquí anotados, dando lugar a un estado de inseguridad para las personas que confiando en el profesional que efectivamente estaba en el ejercicio de su profesión al momento de ser requerido sus servicios profesionales, y que por un acontecimiento futuro e imprevisible hasta para el notario no se pueda inscribir el derecho contenido en el instrumento público autorizado con todas las formalidades legales.

El rechazo o la no aceptación para su trámite del testimonio de una escritura pública que hace el Registro General de la Propiedad a través de sus registradores, sólo por el hecho de que al momento de presentarse

para su operación registral, el notario se encuentra inhabilitado por las razones ya anotadas, conlleva grandes riesgos y dificultades para el usuario o requirente de los servicios que presta la institución registral y también para la institución notarial, toda vez que pone en dudas la fe pública de que está investido un notario, que es el garante de que los instrumentos autorizados por él tengan plena validez. También es importante hacer notar que dicha limitación vulnera varios principios registrales, con lo que se arriesga el derecho de la propiedad que la Constitución Política de la República garantiza a toda persona individual o jurídica.

El presente estudio es una ventana al debate y discusión de las posibles implicaciones que puedan darse legalmente por el hecho de que el Registro General de la Propiedad, a través de sus registradores, no admite para su trámite la solicitud de inscripción del testimonio de un instrumento público autorizado con apego a las normas legales y que en su oportunidad sí nació a la vida jurídica, porque en su faccionamiento y autorización se cumplieron con los requisitos contemplados en las leyes, por lo tanto dicho instrumento público quedó perfecto desde ese momento y válido de por vida tal como lo establece el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, y queda sujeta únicamente a que los contratantes que dieron vida al acto o derecho documentado puedan

redargüirlo de nulidad o falsedad ante una autoridad judicial competente por medio del proceso contemplado en la ley.

Como se deduce del artículo 29 numeral 12 del Código de Notariado, todo instrumento público queda autorizado desde el momento en que las partes firman juntamente con el notario, quien autoriza el instrumento con su firma y habiendo cumplido con los demás requisitos establecidos por la ley, éste instrumento público nace a la vida jurídica y produce todos sus efectos legales, toda vez que el fedatario está en el pleno ejercicio de su profesión, por lo tanto éste instrumento público queda perfecto, y al no existir plazo para la inscripción o anotación del acto o contrato contenido en el mismo, puede darse en cualquier tiempo, por lo que sí el notario está temporalmente inhabilitado al momento de presentarse el testimonio del referido instrumento público para su inscripción, esta situación no tiene que limitar su trámite ya que la ley limita la autorización de todo instrumento sólo en el lapso de tiempo en que el notario esté inhabilitado y por esta razón no debe estar el referido instrumento público sujeta a condiciones futuras que puedan cambiar el estatus del notario.

Hay opiniones encontradas sobre el tema que en ésta oportunidad se trata, pero es opinión del autor del presente trabajo, que si el notario autorizante de un instrumento público lo hace en el ejercicio de su función notarial y cumple con los requisitos de forma y fondo, el

documento así autorizado debe surtir todos sus efectos legales y debe ser aceptado para su trámite registral en cualquier momento, toda vez que cuando fue autorizado dicho instrumento público el notario autorizante está investido de la fe pública que le da la legalidad necesaria para dar certeza y seguridad jurídica al acto o contrato contenido en el mismo, no importando el estatus de habilitado o inhabilitado del notario a su presentación ante el Registro General de la Propiedad, ya que la inhabilitación que por cualquier motivo recae en el notario causa efectos únicamente en el plazo y tiempo que dicha inhabilitación dure, por lo que no puede tener efectos retroactivos ni futuros que afecten derechos autorizados con apego a la normativa jurídica.

Consecuencias jurídicas de la negativa a la inscripción de bienes

Cuando el Registro General de la Propiedad, deniega la inscripción de cualquier acto o contrato sobre un bien mueble e inmueble, porque al momento de presentarse para su registro el testimonio de dicho instrumento público, el notario se encuentra temporalmente inhabilitado para el ejercicio de su profesión, pone en riesgo los derechos de las personas que sin conocimiento y sin tener la mínima responsabilidad, deben soportar un hecho que es ajeno a su entorno, toda vez que no

tienen acción alguna para poder corregir la limitación a la inscripción de su derecho, arriesgando injustamente sus bienes y derechos reales y personales, toda vez que cuando solicitaron los servicios del profesional, éste si estaba en el pleno ejercicio de su profesión y el instrumento público autorizado con las formalidades de ley debe surtir todos los efectos legales y no debe limitarse por actos posteriores a su autorización.

Dentro de las muchas consecuencias que pueden derivarse de la limitación a la inscripción de bienes muebles como inmuebles, se pueden mencionar: las consecuencias económicas para el usuario del Registro General de la Propiedad, porque seguramente es quien hará los desembolsos económicos que de la negativa para la inscripción de un derecho puedan derivarse, excepto cuándo el trámite administrativo de la inscripción del bien objeto del contrato autorizado lo haga el propio notario, quien en el presente caso es el que paga los gastos extras que se deriven, resultando de cualquier forma perjudicial para el usuario porque seguramente el plazo contemplado para que se registre el derecho se ampliará hasta que el notario solviente su situación legal, con lo cual se arriesgan los derechos del usuario en caso de solicitarse cualquier operación registral sobre el bien cuyo testimonio ha sido suspendido por la inhabilitación del notario.

También puede mencionarse los daños al prestigio profesional del notario, quién en el ejercicio de su profesión, autoriza un instrumento y lo entrega al interesado porque como ya se anotó anteriormente, no es obligación notarial hacer los trámites administrativos para que el derecho objeto del contrato quede inscrito en el Registro General de la Propiedad, por lo que el notario desconoce en qué tiempo el interesado lo presentará para su inscripción registral y puede darse el caso que cuando el interesado solicita la inscripción de su derecho, el notario está temporalmente inhabilitado para el ejercicio de su profesión, creando con esta limitación desconfianza hacia el profesional, que como se sabe puede ser inhabilitado por cualquier motivo y porque a las personas o usuarios de los servicios profesionales no les interesa las razones por las cuales el notario está impedido temporalmente para el ejercicio de su profesión, ya que su interés es asegurar su derecho.

Como consecuencias jurídicas que se causan por la negativa para el trámite e inscripción de bienes durante la inhabilitación del notario, contenidos en instrumentos públicos autorizados cuando el notario está en el ejercicio de su profesión, puede mencionarse la violación a los principios registrales, que como se apuntó anteriormente, son los pilares sobre los cuales está cimentado el Derecho Registral, son las bases que orientan el camino de la institución garante de la guarda y custodia de la seguridad y certeza jurídica de la posesión y tenencia de bienes muebles

e inmuebles en todo el país, y con la inobservancia de los principios registrales crea inseguridad, toda vez que los mismos no pueden variar ni mucho menos dejar de observarse por el bien de las personas en general y por el buen funcionamiento del Registro General de la Propiedad.

La no observancia de los principios registrales de parte del Registro General de la Propiedad por medio de los registradores, se da cuando el testimonio de un instrumento público que contiene un acto o contrato, autorizado por notario hábil al momento de su creación, es presentado para su inscripción en el Registro General de la Propiedad, y éste lo rechaza simplemente porque cuando se presenta el testimonio para su registro, el notario se encuentra inhabilitado temporalmente para el ejercicio legal de su profesión, ya que de conformidad con el ordenamiento vigente, todo documento que se autoriza por funcionario en el ejercicio de sus funciones produce fe y hace plena prueba, por lo que toda vez que el documento es autorizado sin que el fedatario tenga limitación, este documento queda perfecto de por vida y no debe limitarse su inscripción registral por ningún motivo.

En el presente caso, existen muchas dificultades para entender las razones que limitan la inscripción del testimonio de un instrumento público anteriormente perfecto, y se limita su trámite de inscripción únicamente porque en el tiempo en que se presenta para su inscripción el notario está inhabilitado temporalmente, esto es que en su oportunidad el

referido instrumento público sí nació a la vida jurídica y por lo tanto ya no puede restringirse su existencia, por lo que si se debe limitar la inscripción de un instrumento público en el Registro General de la Propiedad es porque no cumple con los requisitos de forma y de fondo o que el mismo no llene los requerimientos necesarios para su inscripción de conformidad con los criterios de calificación registral, pero no porque el notario está inhabilitado temporalmente, ya que cada instrumento público debe ser independiente de quien lo autoriza.

De lo anteriormente escrito, debe entenderse que cuando un notario está inhabilitado para el ejercicio profesional y autoriza uno o varios instrumentos públicos, los mismos no pueden ni deben tener legalidad jurídica, toda vez que cuando fueron autorizados dichos instrumentos el notario no tiene la investidura jurídica necesaria para dar fe y vida al acto o contrato celebrado, por lo tanto aunque el notario sea habilitado posteriormente, los instrumentos autorizados en el tiempo que esté inhabilitado nunca podrán ser objeto de inscripción registral, ya que los mismos deben ser rechazados y declarados actos anulables porque en el tiempo de su autorización el notario no posee la investidura y legalidad jurídica por lo tanto no puede ejercer su profesión, por lo que si autoriza un instrumento público en estas circunstancias, el mismo no nace a la vida jurídica y no debe surtir efectos legales.

Con la premisa anterior se puede exigir, que cuando un instrumento público ha sido autorizado por un notario en el pleno goce de sus derechos civiles y en ejercicio de su profesión, este instrumento público nunca debe perder su legalidad, ya que como se mencionó anteriormente, todo instrumento público nacido a la vida jurídica no puede cambiar tal situación jurídica por hechos futuros que puedan afectar al notario, por lo que los rechazos para su trámite que de los mismos hace el Registro General de la Propiedad pueden ser declarados nulos y sujetos a deducción de responsabilidades administrativas, civiles y penales, toda vez que vulneran derechos reales y personales de los solicitantes o usuarios de la institución registral y pone en riesgo el patrimonio personal de las personas, a quienes debe servir la institución registral de conformidad con los principios de seguridad jurídica contenidos en la Constitución Política de la República.

Es importante mencionar que dentro del cuerpo de un instrumento público, el notario puede hacer las advertencias legales a los otorgantes, haciéndoles saber de la obligación de presentar el testimonio del instrumento público al Registro General de la Propiedad, con lo cual el notario se desliga de la responsabilidad de presentar el testimonio para su registro, con lo que también puede probarse que queda abierta la posibilidad de que el testimonio del instrumento público se presente en cualquier tiempo para su inscripción registral a conveniencia del

interesado, ya que el notario con sólo advertir a los otorgantes en el cuerpo del instrumento público autorizado de la obligación de los otorgantes de presentar al registro el testimonio del instrumento público, salva su responsabilidad con respecto al instrumento autorizado, dejando esa responsabilidad en la parte que adquiere el derecho documentado.

En este apartado se ha hecho mención de que el notario puede únicamente advertir a las partes de la obligación de presentar al registro el testimonio del instrumento público, pero es conveniente tener la seguridad de que se inscriba dicho documento ya que también existen obligaciones posteriores para el notario con respecto a la inscripción de los instrumentos públicos autorizados, y es importante que los mismos se cumplan para evitar inconvenientes futuros tanto para el notario como para el usuario de los servicios notariales. También cabe hacer mención que si un notario cumple con todas sus obligaciones con respecto al ejercicio de su profesión conserva su prestigio profesional en beneficio propio, ya que seguramente su clientela siempre lo buscará para requerir sus servicios profesionales porque no tiene inconvenientes para ejercer su profesión para el cual se preparó con tanto esfuerzo.

Responsabilidades civiles, penales y administrativas derivadas de la función registral

La responsabilidad de todo funcionario y empleado público por los actos que autorice o en los que intervenga dentro del ejercicio de sus funciones legales puede motivarse de diferentes formas, dentro del término funcionario público en el presente caso se incluye al notario de conformidad con el artículo I numeral 2º de las disposiciones generales del Código Penal, y de acuerdo a la esfera del derecho que afecte puede tener responsabilidad administrativa, civil o penal, tal como lo regula el artículo 155 constitucional, en dónde se regula que un funcionario público, puede incurrir en responsabilidades civiles y penales; según el artículo mencionado la responsabilidad civil tiene un plazo de prescripción de 20 años. La responsabilidad penal tiene un plazo de prescripción por el transcurso del doble del tiempo señalado por la ley para la prescripción de la pena del tipo penal en que se incurre y tal como lo anotan los autores Figueroa & Ramírez en su obra Derecho Registral:

Para el Derecho Registral guatemalteco, el sistema de transparencia en el ejercicio de la función pública registral, no está clara y especialmente establecido. Por supuesto, los funcionarios y empleados de los Registros, por el hecho de serlo, están sujetos a las responsabilidades civiles, penales y administrativas comunes a las generalmente establecidas para todo funcionario o empleado público en general. (2012: 77).

Y como puede deducirse de lo escrito por los autores Muñoz & Muñoz en su obra Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco:

Para configurar la responsabilidad civil se consideran tres elementos: primero la existencia de un daño material o moral; segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar, es decir que haya culpa o ilicitud, y tercero que exista relación de causalidad entre el daño y la actuación o abstención ilícita o culpable. La responsabilidad administrativa, es porque puede ser sancionado administrativamente, independientemente de las responsabilidades en que incurra el servidor público. Dentro de la organización administrativa existe un poder jerárquico de los superiores hacia los inferiores que trae implícito el poder de vigilancia y disciplina. Y finaliza con la responsabilidad penal, ya que el registrador está sujeto a las penas económicas y corporales establecidas en el código penal, pues en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al de los servidores públicos. (2005: 53...55)

De lo anteriormente escrito, puede deducirse que un funcionario público y en el presente caso un funcionario registral, sí está sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles y penales respectivas derivadas de sus actuaciones, y dependiendo de los mismos puede ser encausado para responder dentro del órgano o fuera de él, y si éste fuera el caso, puede responder ante un órgano jurisdiccional del ramo civil o penal y por su importancia institucional y los derechos que tutela debe ser llevado a las últimas consecuencias si fuera el caso, para beneficio de la sociedad y garantizar con esta acción la seguridad y certeza jurídica que debe brindar el Registro General de la Propiedad como institución garante del Derecho Registral guatemalteco. Cabe en este apartado mencionar que en la actualidad el Registro General de la Propiedad es una institución que goza del prestigio y la confianza del público en

general por todo el trabajo que realiza y la aplicación de medidas de seguridad al alcance de todo propietario.

Requisitos para la habilitación en el ejercicio del notariado

Dentro de éste estudio, anteriormente se anotó las razones por los cuales un notario es inhabilitado para el ejercicio de su profesión, por lo que en este apartado se hará mención que la inhabilitación para el ejercicio de la profesión, es la sanción temporal a que un notario se hace acreedor por no cumplir con sus obligaciones formales y legales contempladas en el Código de Notariado y demás leyes que se relacionan con el Derecho Notarial. Para que un notario pueda nuevamente ejercer su función notarial, necesita ser habilitado y esto se logra cumpliendo con las obligaciones formales dejadas de cumplir contempladas en el Código de Notariado, solicitando por escrito al Director del Archivo General de Protocolos la constancia respectiva, quien la extenderá en un tiempo de cuarenta y ocho horas, previa revisión si el notario ha cumplido con sus obligaciones formales consistentes en que todos los testimonios especiales de los instrumentos públicos autorizados fueron enviados al Archivo General de Protocolos, así mismo que el aviso trimestral se haya dado.

La constancia de haber cumplido con todas las obligaciones notariales dejadas de cumplir, la extiende el Director del Archivo General de Protocolos a favor del notario inhabilitado quien debe enviar copia del mismo al Registro General de la Propiedad para que puedan operarse todos los testimonios de los instrumentos públicos autorizados por él y presentados para su inscripción registral, sin este aviso no se operan las solicitudes de inscripción registral solicitadas por el notario. La copia de la constancia mencionada en éste apartado también lo debe de enviar el notario a la Superintendencia de Administración Tributaria para que se le puedan vender especies fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, sin éste aviso el notario no puede adquirir ninguna clase de especies fiscales, haciendo mención que la Superintendencia de Administración Tributaria sí tiene los registros exactos de de los notarios inhabilitados y cumple con la restricción estipulada y si fuera el caso cualquier instrumento público que tenga relación con la administración tributaria, tampoco le da trámite.

Es importante mencionar que también existen otras instituciones a los cuales les interesa saber la situación jurídica del notario, toda vez que de una u otra forma se relacionan con el que hacer del notario, entre las muchas instituciones puede mencionarse el Registro Nacional de la Personas que es la encargada de llevar el registro de todo acto relacionado con las personas naturales y muchos datos se modifican con

las actuaciones del notario, por lo que para que ésta institución cumpla con su cometido, todos los actos que inscriba provenientes de un notario debe autorizarse en cumplimiento de las leyes vigentes. Con la habilitación del notario para ejercer su profesión se cierra el lapso de tiempo en que el notario no puede autorizar ningún tipo de documento, con la habilitación para ejercer nuevamente la capacidad y la investidura jurídica necesaria para que todo acto o contrato en que el notario intervenga tenga plena validez y pueda surtir todos los efectos legales.

Conclusiones

La limitación a la inscripción de bienes inmuebles durante la inhabilitación del notario es una situación que debe resolverse, porque crea inconvenientes por la suspensión temporal del ejercicio profesional del notario por incumplimiento de las obligaciones formales establecidas en el Código de Notariado. Del presente estudio se concluye que es de suma importancia que el Registro General de la Propiedad de a conocer en forma pública y razonada su fundamento para rechazar la solicitud de inscripción registral sobre bienes, únicamente porque el notario está inhabilitado cuando el testimonio del instrumento público se presenta para su inscripción registral, toda vez que el mismo fue autorizado cumpliendo con los requerimientos legales y formales en el tiempo en que se autorizó el instrumento público y consecuentemente nació a la vida jurídica por lo que no se puede cambiar ni suspender sus efectos legales.

Los principios del Derecho Notarial son violentados cuando se deniega el trámite de la inscripción de bienes porque al momento de ser requerido la operación registral, el autorizante del instrumento público no se encuentra habilitado en sus funciones legales, dando lugar a dudas del prestigio profesional del notario y del Registro General de la Propiedad porque un instrumento que fue autorizado cumpliendo con las

formalidades legales no es aceptado para su registro por un hecho ajeno en el tiempo en que dicho instrumento público fue autorizado, y de conformidad con el estudio presentado no existe plazo para que se inscriba un acto o contrato por lo que un instrumento público no debe depender de la situación del notario.

La limitación que el Registro General de la Propiedad hace al no inscribir cualquier anotación sobre bien mueble e inmueble solo por el hecho de que el notario está suspendido temporalmente en el ejercicio de su profesión cuando se presenta la solicitud, es una decisión extralimitada de sus funciones, ya que de conformidad con la ley, si un instrumento es autorizado cumpliendo con los requisitos de forma y de fondo debe surtir sus efectos legales y la única forma de limitar sus consecuencias es por una orden judicial, que en el caso presentado no se da.

Referencias

Alvarado, R. & Gracias, J. (2008). *Procedimientos Notariales Dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca*. Guatemala: Editorial Estudiantil Fenix.

Cornejo, A. (2001). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea.

De Reina G. (2009). *Principios registrales*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.

Figueroa, C. & Ramírez, D. (2012). *Derecho Registral*. Guatemala: Editorial MR libros.

Muñoz, N. & Muñoz, R. (2005). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, Guatemala: Infoconsult Editores.

Legislación

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente.

Código de Notariado. Decreto número 314. Del Congreso de la República de Guatemala.

Ley del Organismo Judicial. Decreto número 2-89. Del Congreso de la República de Guatemala.

Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Decreto número 54-77. Del Congreso de la República de Guatemala.

Código civil. Decreto Ley 106.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107