

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 01 DATOS DE IDENTIDAD Y MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN

DOCTRINA

Identidad. Individualización humana. Más concretamente, en Derecho, identidad es el hecho comprobado de ser una persona o cosa la supuesta o buscada; constituye la determinación de la personalidad individual a los efectos de las relaciones jurídicas.

Identificación. Datos que individualizan a un sujeto con respecto a su nombre y apellidos, edad, domicilio y otros.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

En relación con los datos de identidad e identificación que deben constar en los documentos públicos que se presenten para inscripción, se debe observar lo siguiente:

I. DATOS DE IDENTIDAD:

I.1 Nombres y apellidos:

I.1.1 El notario deberá consignar los nombres y apellido o apellidos completos de los comparecientes o sus representados en la forma que aparezcan en los respectivos documentos de identificación. No es necesario que se indique que el compareciente tiene sólo un apellido.

I.1.2 Los extranjeros que no estén inscritos como domiciliados en el país se identificarán con los nombres y apellidos que consten en su pasaporte. En cambio, si fueran extranjeros domiciliados, se consignarán los nombres que aparezcan en la correspondiente cédula de vecindad.

Artículos 29 2) y 31 3)
Código de Notariado

Guía N°. 01

DATOS DE IDENTIDAD Y MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN



Los nombres se inscribirán en el Registro tal y como se consignen en la comparecencia del instrumento. No obstante debe haber consistencia de los nombres y apellidos tanto en la comparecencia como en el otorgamiento y la aceptación del acto o contrato.

1.1.3 Además del nombre que conste en el documento de identificación, se pueden consignar nombres incompletos o distintos de los comparecientes, cuando éstos se encuentren legalmente identificados, circunstancia que el notario deberá expresar en el instrumento, dando fe de haber tenido a la vista el documento que acredita tal identificación y describiéndolo.

En este caso, se pueden presentar tres situaciones diferentes:

1.1.3.1 Que el otorgante que sea titular del derecho ya tenga inscrita su identificación en el Registro de la Propiedad, supuesto en que podrá comparecer en la escritura con cualquiera de los nombres que lo identifican.

En caso contrario, para obtener la inscripción de la identificación, el propio interesado o cualquier otra persona con interés pueden hacer la solicitud conducente, a la que deberá adjuntarse certificación original de la correspondiente partida del Registro Civil, de nacimiento u otra en la que conste la identificación.

Si la persona que usa varios nombres fuera extranjero no domiciliado será suficiente presentar el testimonio de la escritura en que conste la identificación.

1.1.3.2 Cuando la identificación del titular del derecho no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, el notario podrá acreditarla en el mismo instrumento en que se formaliza el negocio, dando fe de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente. A esos efectos, se consideran documentos idóneos, certificación de la partida de identificación o de nacimiento expedida por el Registro Civil o testimonio de la escritura de identificación debidamente razonado por dicha Institución.

GUÍA N.º 01

DATOS DE
IDENTIDAD Y MEDIOS
DE IDENTIFICACIÓN



I.1.3.3 Si el otorgante de quien se consignan diferentes nombres y apellidos es el adquirente o persona que no tiene derechos inscritos, cuya identificación no se encuentra inscrita en el Registro, el notario podrá hacerla constar en el mismo instrumento, dando fe, de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente.

I.2 Edad:

Debe expresarse en años. No es aceptable recurrir a la expresión “mayor de edad”.

Artículos 29 2)
Código de
Notariado

I.3 Estado Civil:

Es necesario consignar el estado civil. Se recomienda indicar si el compareciente es soltero, casado o unido de hecho. Se sugiere a los notarios no usar expresiones como viudo, divorciado u otras similares.

Artículos 78,
173 y 184
Código Civil

I.4 Nacionalidad:

Hay que indicar la nacionalidad de los comparecientes, recomendándose tener cuidado con el uso de los gentilicios, que nunca deben ser sustituidos por adjetivos que denoten una región geográfica (v.gr.: caribeño, sudamericano).

I.5 Profesión:

Se hará constar la profesión, oficio u ocupación que manifieste el compareciente.

I.6 Domicilio:

Si el compareciente fuere guatemalteco o extranjero domiciliado, se deberá consignar el departamento donde tenga su domicilio; no puede sustituirse este requisito indicando la vecindad o la residencia. Sin embargo, podrá utilizarse la frase “de este domicilio” cuando el domicilio del compareciente esté en la misma jurisdicción departamental del lugar donde se otorga el acto o contrato.

Artículos 32 y 33
Código Civil

Guía N°. 01

DATOS DE
IDENTIDAD Y MEDIOS
DE IDENTIFICACIÓN



En el caso de los extranjeros no domiciliados en el país, el notario asentará el domicilio según la declaración que le hagan los comparecientes.

Es necesario indicar el domicilio de los comparecientes, ya que no es suficiente indicar que la persona se encuentra "de paso por esta ciudad".

2. MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN:

Los comparecientes que no sean personas del conocimiento previo del notario podrán identificarse por cualquiera de los medios siguientes:

2.1 Cédula de vecindad:

Los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados residentes en el país e inscritos como tales en el Registro Civil, solo podrán identificarse por medio de su cédula de vecindad, debiendo el notario consignar los números de orden y de registro, así como la autoridad que expidió el documento. Los guatemaltecos que residen fuera del país también podrán identificarse con pasaporte.

Artículos 1 y 7 Ley de Cédulas de Vecindad

2.2 Pasaporte:

El único documento para identificar a los extranjeros no domiciliados en Guatemala es el pasaporte. En este caso, se debe mencionar por lo menos el número de documento y país al que corresponde.

2.3 Cédula de identidad de refugiado, extendida por la Dirección General de Migración.

Artículos 34 y 35 de la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados

2.4 Testigos de conocimiento:

Por medio de dos testigos conocidos del notario. Se debe hacer constar que los testigos son civilmente capaces, idóneos y del conocimiento del notario. Si éste no los conoce, esas personas estarán legalmente inhabilitadas para intervenir como testigos de conocimiento.



GUÍA N.º. 02
DOCUMENTOS
ACREDITATIVOS DE
REPRESENTACIÓN DE
PERSONAS JURÍDICAS

DOCTRINA

Persona jurídica. Todo el que tiene aptitud para el derecho y ante él; el sujeto susceptible de adquirir y ejercer derechos y de aceptar y cumplir obligaciones, ya lo sea por sí o por su representante. Representación de Personas Jurídicas.

La facultad jurídica de obrar en nombre de persona abstracta, con el poder conferido por sus componentes, directores, gestores o administradores. Constituyendo la persona abstracta o denominación equivalente que se prefiera, un ser capaz de derechos y obligaciones en todos los ordenamientos legales, requiere para ejercer los unos y para cumplimiento de las otras, por carecer de existencia visible y de cuerpo real, que alguien obre por ella, en su nombre, como parte de la misma, que es su representante.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

En los instrumentos públicos en que se actúe en representación de sociedades mercantiles, asociaciones, cooperativas, sociedades civiles, etc. debe tomarse nota de lo siguiente:

I. Cuando la representación se acredite por medio de acta notarial de nombramiento, será suficiente que el notario haga constar el lugar, fecha, nombre del notario autorizante y los datos de inscripción del nombramiento en el Registro o entidad registradora correspondiente.

Artículo 29 5) y 31 3)
Código de Notariado

GUÍA N°. 02

DOCUMENTOS ACREDITATIVOS
DE REPRESENTACIÓN DE
PERSONAS JURÍDICAS



2. Las personas jurídicas, sean nacionales o extranjeras, podrán comparecer representadas por mandatarios, debiendo limitarse el mandato, en el caso de las nacionales, a los negocios que son objeto de la sociedad. En estos casos el notario hará constar el número, lugar, fecha, notario que lo autorizó y los datos de su inscripción en los Registros correspondientes.

El mandato otorgado por sociedades extranjeras, cuando ésta no esté obligada a obtener autorización ni registro en el país, debe ser inscrito en el Registro de Poderes de la Dirección del Archivo General de Protocolos sin que sea necesaria, aunque es recomendable su inscripción en el Registro Mercantil.

3. Cuando haya comparecencia de ejecutores especiales de los acuerdos de asambleas generales de accionistas de sociedades mercantiles, no es necesaria la inscripción de la designación de ejecutor especial en Registro alguno, pudiéndose acreditar esa calidad con el documento que, a juicio del notario, sea suficiente, lo cual hará constar el mismo notario en la escritura respectiva, describiéndose el documento de que se trate en la forma establecida en el numeral 5 del artículo 29 del Código de Notariado.

4. Las sociedades extranjeras no pueden actuar representadas por ejecutores especiales, sino únicamente por mandatarios con representación, con amplias facultades para realizar todos los actos y negocios jurídicos de su giro, de conformidad con los artículos 214 y 215, numeral 4°, del Código de Comercio.

5. Una sola persona podrá comparecer en representación de dos o más personas jurídicas cuyo interés sea distinto, siempre que exista autorización de los órganos sociales competentes de las entidades involucradas en el negocio y se identifiquen los documentos en los que conste la misma, dando fe el notario de haberlos tenido a la vista.

Artículo 1694
Código Civil

6. Igualmente, una sola persona podrá comparecer, en nombre propio y en representación de una persona jurídica de la cual sea representante, siempre que exista autorización para la celebración del negocio y se identifiquen los documentos en los cuales conste la misma, dando fe el notario de haberlos tenido a la vista.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 03

INTÉRPRETES

DOCTRINA

El intérprete es, en relación a la palabra hablada, lo mismo que el traductor con respecto a la escrita. Persona versada en dos o más idiomas y que sirve de intermediaria entre otras que, por hablar y conocer sólo lenguas distintas, no pueden entenderse. Los intérpretes, al igual que los testigos, son auxiliares del Notario y comparecen en el otorgamiento de un instrumento público cuando una de los otorgantes ignora el idioma español y debe, necesariamente, ser nombrado por éste, no por los otros comparecientes. Preferiblemente, el intérprete debe ser traductor jurado.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

De conformidad con el Diccionario de la Real Academia Española, el intérprete es "Persona que interpreta (...) Persona que explica a otras, en lengua que entienden, lo dicho en otra que les es desconocida(...)"

En los instrumentos públicos es obligatoria la intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el español, requisito que constituye una formalidad esencial de los instrumentos públicos.

En relación con la intervención de intérpretes en los actos y contratos autorizados por notario, debe tomarse en cuenta lo siguiente:

1. No es necesario que el notario consigne todos los datos de identidad del intérprete, siendo suficiente que haga constar su intervención, indicando el nombre completo, y dé fe que dicho intérprete es del conocimiento del notario o la forma en que se identificó.
2. El notario no puede intervenir como intérprete en los actos y contratos que autorice.
3. Una misma persona puede intervenir como intérprete de ambas partes, siempre y cuando éstas así lo decidan y lo hayan nombrado para dicho efecto, haciéndose constar dicha circunstancia en el instrumento.

Artículo 31 4)
Código de
Notariado

Artículos 29 6)
Código de
Notariado

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 04

TESTIGOS

DOCTRINA

Persona que debe concurrir a la celebración de ciertos actos jurídicos, en los casos así señalados por la ley o requeridas por las particulares para solemnidad de los mismos, poder dar fe y servir de prueba. En el derecho civil, los testigos se admiten como prueba de las obligaciones siempre que no esté expresamente prohibido, que suele ser por la exigencia de la prueba escrita, sea privada o pública; ante la cuantía o por la trascendencia del negocio jurídico. En los instrumentos o documentos públicos, y singularmente en los notariales, el que asiste, da fe y forma al redactarse una escritura, para la solemnidad del acto, para poder certificar el hecho y el contenido del mismo y como complemento y refuerzo de la autoridad del notario, escribano o secretario.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

1. No es necesario que el notario consigne todos los datos de identidad del testigo, siendo suficiente que haga constar su nombre completo y su intervención en la parte de la escritura que corresponda, según la clase de testigo.

2. El notario que se auxilie de testigos de conocimiento (para identificar a los comparecientes), instrumentales (intervienen en el otorgamiento) o de asistencia (rogados para firmar por el otorgante que no sabe o no puede hacerlo), hará la calificación a que se refiere el artículo 52 del Código de Notariado: civilmente capaz e idóneo, conocido del notario o identificarlo por los medios legales; si dicho medio fuere documental lo detallará y dará razón de tenerlo a la vista.

Artículos 29 4),
51 y 52 Código
de Notariado

GUÍA N.º. 04
TESTIGOS



3. Los testigos de conocimiento, como medio para identificar a los otorgantes, deberán ser conocidos del notario, circunstancia que indicará en el instrumento público. Si éste no los conoce, esas personas estarán legalmente inhabilitadas para intervenir como testigos de conocimiento.

*Artículo 29 4)
Código de
Notariado*

4. El notario hará constar, de manera expresa, que el testigo firma por encargo o a ruego del otorgante.

*Artículos 29 12) y
55 a) Código de
Notariado*

5. Cuando el otorgante de un negocio jurídico fuere ciego (invidente) o sordomudo (sordo o mudo) el notario deberá dar fe expresamente que dicha persona puede expresar su voluntad de manera indubitable, según lo establecido en el Artículo 13 del Código Civil, sin perjuicio que sí lo estima conveniente pueda asociarse de testigos instrumentales.

6. Una misma persona no puede actuar como testigo instrumental, de conocimiento o de asistencia en un mismo instrumento.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 05

TESTIMONIOS

DOCTRINA

Testimonio es la reproducción literal e íntegra de la escritura matriz. Esta copia se expide con el fin de comunicar a los interesados los hechos y derechos constituidos en la matriz. Debe ser eficaz: permitir su registro en el Registro de la Propiedad, el ejercicio de los derechos consignados y la reconstrucción en caso de pérdida del protocolo. Se trata de la vida posterior del instrumento y del derecho real, personal y de los hechos de trascendencia jurídica constituidos. La expide quien se halla legalmente a cargo del protocolo; pudiendo ser el notario que autorizó el documento, su depositario (expresamente facultado), o el Director del Archivo General de Protocolos, según el caso.

Nicolas Gattari. Manual de Derecho Notarial

Los testimonios deben extenderse conforme a las disposiciones del Código de Notariado y, consecuentemente:

1. Deben numerarse, firmarse y sellarse todas las hojas del original y del duplicado.
2. El número y fecha del instrumento público deben coincidir con los que se consignan en la razón del testimonio.
3. Las copias o fotocopias del testimonio original y su duplicado deben ser legibles.
4. Debe indicarse el lugar, fecha, número de hojas y persona a quien se compulse el testimonio.
5. El testimonio debe extenderlo el notario autorizante, el Director del Archivo General de Protocolos, el depositario del protocolo o el cartulario encargado por el notario que esté temporalmente impedido para hacerlo.

Artículos 69 y 70 Código de Notariado

Artículos 66 Código de Notariado

Artículos 67 Código de Notariado

GUÍA N°. 05
TESTIMONIOS



El depositario del protocolo deberá hacer constar dicha calidad en la razón del testimonio y acreditar el depósito con fotocopia del aviso respectivo al Director del Archivo General de Protocolos, con sello de recibido.

*Artículos 27
Código de
Notariado*

Quien extienda el testimonio por encargo del notario autorizante deberá consignar en la razón dicha circunstancia así como el impedimento temporal; en dicho supuesto se recomienda adjuntar la correspondiente autorización.

*Artículos 67
Código de
Notariado*

6. Cuando el notario autorizante ejerza cargo público, el testimonio lo extenderá el Director del Archivo General de Protocolos o por quien éste disponga.

7. Para extender testimonio de un proceso sucesorio, se debe cumplir con lo citado en el artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, haciendo constar, en la respectiva razón, que el testimonio es de las partes conducentes del proceso, que deberán individualizarse. En todo caso se debe acompañar el auto declaratorio de herederos o de legitimidad del testamento, certificación de la liquidación fiscal y el correspondiente oficio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI, dirigido al Registro, para que éste pueda proceder a la inscripción de los bienes a favor de los herederos. Si el proceso es testamentario, deberá adjuntarse el testimonio del testamento debidamente registrado o incorporarlo al testimonio como una de las partes conducentes del proceso sucesorio.

*Artículos 31 y 63
del Decreto 431
del Congreso de la
República de
Guatemala, Ley
sobre el Impuesto
de Herencias,
Legados y
Donaciones.
Artículo 1194
Código Civil.*

8. En los casos de procesos sucesorios tramitados en sede notarial se recomienda incluir en el testimonio la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación o la correspondiente resolución judicial y el inventario de los bienes relictos, cuya inclusión será indispensable cuando en el testamento no se indiquen los datos de inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad.

GUÍA N.º 05
TESTIMONIOS



9. El testimonio de un proceso sucesorio en sede notarial será expedido por el notario que dictó el auto final, salvo que se adjunte copia de la nota de acuse de recibo del aviso de sustitución de notario expedida por el Registro de Procesos Sucesorios.

*Artículo 501 Código
Procesal Civil y
Mercantil y Ley y
Reglamento del
Registro de
Procesos Sucesorios*

10. En los casos de procesos sucesorios judiciales deberá presentarse certificación original, con su duplicado, del auto declaratorio de herederos o de legitimidad del testamento, certificación original de la liquidación fiscal correspondiente y su duplicado y el oficio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI. Si el proceso es testamentario, se adjuntará el testimonio del testamento, cuya devolución se solicitará al juez correspondiente, dejándolo certificado en autos.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 06
REPRESENTACIÓN DE
MENORES DE EDAD
O INCAPACES

DOCTRINA

Patria Potestad. Conjunto de derechos y deberes que el padre y, en su caso a la madre, corresponden en cuanto a las personas y bienes de sus hijos menores de edad y no emancipados.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

Tutela. En su esencia, la tutela es una institución de amparo; se procura, dentro de lo que humanamente es posible, que alguien llene el vacío dejado por la falta de los padres, que cuide del menor, velando por su salud y moral, atendiendo su educación, administrando sus bienes; que supla su incapacidad, llevando a cabo los actos que el menor no puede realizar por falta de aptitud natural.

Diccionario Jurídico www.lexenesis.com

En lo referente a la representación de menores de edad o incapaces, se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. El padre o la madre pueden comparecer en ejercicio de la patria potestad y, además, en su carácter personal, siempre que en el acto o contrato el menor o incapaz sólo adquiera derechos.
2. El padre o la madre de un menor o incapaz pueden comparecer en su representación a renunciar al derecho de tanteo que a favor de los condueños establece el artículo 491 del Código Civil, sin necesidad de autorización judicial, siempre que se trate, únicamente, de la enajenación de derechos pro indivisos de otro copropietario y no de una fracción que se pretenda desmembrar; pues para otorgar la partición de bienes en que haya derechos de menores o

GUÍA N°. 06
REPRESENTACIÓN
DE MENORES DE
EDAD O INCAPACES



incapaces es necesaria intervención judicial.

3. Para otorgar la partición total o parcial de bienes pro indivisos, desmembrar fracción de un bien pro indiviso u otorgar consentimiento en ambos casos, cuando hubiere intereses de menores o incapaces, será necesaria declaración judicial.

*Artículos 1100
Código Civil y
219 Código
Procesal Civil y
Mercantil*

4. Para enajenar, disponer o gravar el patrimonio de menores o incapaces deberá obtenerse autorización judicial, entre otros casos, para los siguientes:

4.1 Celebrar contratos de arrendamiento por más de tres años o recibir la renta anticipada por más de un año.

*Artículo 265
Código Civil*

4.2 Cancelar hipotecas o prendas constituidas para garantizar el pago de pensiones alimenticias a favor de menores o incapaces.

*Artículo 264
Código Civil*

4.3 Otorgar contratos de permuta.

4.4 Adquirir a favor de menores o incapaces bienes gravados o con limitaciones, salvo que se trate de donaciones a título gratuito o adquisición de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal o propiedad individual con áreas de uso común.

5. Cuando las diligencias correspondientes se tramiten en sede notarial, será necesaria la remisión al juez para acreditar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria y dos últimos párrafos del artículo 423 del Código Procesal Civil y Mercantil, para que el Juez emita su decisión de conocer o no del asunto, constancia de lo cual se presentará al Registro junto con el testimonio respectivo.

*Decreto 54-77
del Congreso
de la República
de Guatemala*

6. El menor o incapaz también puede ser representado por un tutor, cuyo nombramiento tiene que ser otorgado por el Juez; tal representación se acreditará con certificación de la resolución del nombramiento y del acta del discernimiento y aceptación del cargo inscrita en el Registro Civil.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 07
CONSTITUCIÓN DE
PRENDAS E HIPOTECAS

DOCTRINA

La prenda y la hipoteca son derechos reales de garantía. La prenda recae sobre un bien mueble y la hipoteca sobre un bien inmueble; ambas tienen como fin garantizar el cumplimiento de una obligación.

Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil

I. Consideraciones Generales:

I.1 Para que el Registro inscriba prendas o hipotecas, el documento respectivo deberá indicar las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo de la obligación en forma expresa, indicando en su caso fecha de inicio o terminación del mismo.

Artículo 1136
Código Civil

I.2 La aceptación de la prenda y la hipoteca debe ser de manera expresa en el documento en que se constituyen la obligación y la garantía. Si se hubiere omitido, se podrá hacer en acto separado en el que será necesaria únicamente la comparecencia del acreedor.

Artículos 841
y 884 Código
Civil

I.3 En la constitución de hipotecas para garantizar créditos representados por cédulas, no es indispensable la aceptación de la garantía.

Artículos 860
Código Civil

I.4 Podrán hipotecarse, con emisión cedularia,

Artículos 862
Código Civil

GUÍA N°. 07
CONSTITUCIÓN DE
PRENDAS E HIPOTECAS



los inmuebles pro indivisos y aquellos en que la nuda propiedad y el usufructo correspondan a diversas personas, siempre que, en el primer caso, consientan expresamente en el gravamen de toda la propiedad los copropietarios y en el segundo el usufructuario.

1.5 El usufructuario podrá hipotecar su derecho sin autorización del propietario y éste sin autorización de aquél.

*Artículos 716
Código Civil*

1.6 El copropietario podrá hipotecar, con o sin emisión de cédulas su parte alícuota sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás copropietarios.

*Artículos 491
Código Civil*

1.7 El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos nuevamente, no obstante cualquier estipulación en contrario, salvo lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios.

*Artículos 836
Código Civil*

1.8 Las personas jurídicas que hayan modificado su denominación o razón social, por cualquier razón, deberán presentar, para acreditarlo, certificación de dicha modificación extendida por el Registrador Mercantil General de la República, con el objeto de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones en las cuales consten derechos a su favor.

2. Casos especiales de créditos bancarios:

2.1 En la prórroga o cancelación de obligaciones a favor de instituciones bancarias mediante razón puesta al pie del documento constitutivo de la obligación, deberá presentarse el título original con la respectiva razón, que deberá ser firmada por quienes tengan personería, con legalización notarial de firma.

*Artículo 52
Ley de Bancos
y Grupos
Financieros.*

2.2 La validez de la prohibición de enajenar o hipotecar un bien que esté gravado es aplicable únicamente a lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios.

*Artículos 836
Código Civil*

Guía N.º 07
CONSTITUCIÓN
DE PRENDAS E
HIPOTECAS



La prohibición se aplica, entre otros casos, a la liquidación del patrimonio conyugal, en los casos en que el bien se adjudique al cónyuge que no constituyó el gravamen y a las desmembraciones.

3. Consideración especial sobre Hipoteca del Usufructo.

De conformidad con el artículo 446 del Código Civil "Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre los inmuebles y las acciones que los aseguran"; luego el artículo 716 del mismo Código establece que el usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre terminarán al fin del usufructo; y el artículo 835 del Código citado determina claramente que "... puede hipotecar el que puede enajenar; y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados.

Lo anterior, deja claro que la única forma de otorgar en garantía el derecho del usufructuario, es constituir hipoteca sobre su derecho; lo cual es lo más adecuado especialmente cuando el propietario de un inmueble constituye hipoteca sobre una finca a favor del acreedor; sin que baste en forma alguna el consentimiento que el usufructuario de para que se constituya la hipoteca sobre la propiedad de la finca respectiva.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 08

SERVIDUMBRES

DOCTRINA

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro.

Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil

1. Se recomienda que, al constituirse una servidumbre, se indique expresamente cuál es el predio sirviente y cuál el dominante.
2. En el instrumento constitutivo debe constar la ubicación y dimensiones o medidas de la servidumbre, y se sugiere acompañar al testimonio el plano correspondiente, excepto de aquellas que por su naturaleza no sea necesario.
3. Cuando se constituye servidumbre voluntaria de acueducto es necesario consignar los datos que identifiquen exactamente su ubicación, medidas y colindancias, rumbos o azimuts y la anchura del acueducto.

Artículo 752
Código Civil

Artículos 760, 767,
768 y 778 Código
Civil

Guía N.º. 08
SERVIDUMBRES



4. El usufructuario de un inmueble puede constituir servidumbres activas o pasivas, las que cesarán al terminar el usufructo. Sin embargo no podrá constituir servidumbres a perpetuidad.

*Artículo 719
Código Civil*

5. Únicamente en el caso de servidumbres de uso público se podrá inscribir su constitución en el predio sirviente, aunque no hubiere predio dominante determinado. Tienen carácter de uso público las constituidas a favor de pueblos, ciudades o municipios.

*Artículos
794 y 1137
Código Civil*

Para constituir el régimen de propiedad horizontal deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 530 del Código Civil. Sin embargo, el régimen podrá inscribirse si el propietario declara bajo juramento que no fue posible obtener el consentimiento a que se refiere dicha norma y que no se afectan los derechos de los titulares de servidumbres, todo ello sin perjuicio de los derechos que a los mismos asistan.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 09

USUFRUCTO

DOCTRINA

La doctrina define al usufructo como el derecho real de goce, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar todas las utilidades que resulten del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituir en el momento señalado.

Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil

1. En el instrumento debe indicarse a qué título se constituye el usufructo. Si es a título gratuito, el mismo debe estimarse; si se hace a título oneroso, debe constar el precio. En ambos casos habrá que consignar la aceptación del usufructuario, simultánea o posterior a la fecha de constitución.

Artículos 703 y
731 Código Civil

2. Si en el usufructo a título gratuito la aceptación se hace por separado, previo a su inscripción debe notificarse al instituyente. La notificación debe hacerse en forma judicial; sin embargo se aceptará que sea hecha por notario sin designación judicial, cuando el instituyente haya comparecido personalmente a la diligencia de notificación y firmado el acta respectiva. También el instituyente podrá darse por notificado en escritura pública o en documento que llene los requisitos correspondientes, si fue otorgado en el extranjero.

GUÍA N.º 09
USUFRUCTO



3. La reserva de usufructo a favor del titular, previa al acto en que enajena la nuda propiedad, no está afectada a impuesto alguno. No obstante, si el usufructo se constituye, total o parcialmente, a terceros, o cuando se renuncia al mismo, debe estimarse si es a título gratuito o indicarse el precio si es a título oneroso, debiéndose satisfacer en ambos casos el impuesto correspondiente.

*Artículo 738 5)
Código Civil*

4. Al constituirse usufructo sobre dos o más bienes en un mismo instrumento, se recomienda que cada usufructo se estime individualmente o se consigne su precio, según el caso.

5. Se pueden aportar derechos de nuda propiedad y/o de usufructo a favor de personas jurídicas. Cuando este tipo de derechos se aporten a favor de sociedades, deberá constar o hacer relación en el instrumento del detalle y su justipreciación, así como su aceptación por los socios o accionistas.

*Artículo 27
Código de
Comercio*

6. Tal como se indica en la Guía sobre Constitución de Prendas e Hipotecas, en la consideración sobre la Hipoteca del Usufructo, este Derecho Real es hipotecable, por considerarse los derechos reales sobre inmuebles como bienes inmuebles, y ser por lo tanto enajenables, y por lo tanto también hipotecables.

*Artículos 446,
716 y 835 del
Código Civil*

7. El usufructo, que no sea vitalicio, establecido en beneficio de personas individuales y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de 30 años, salvo que se trate de bienes nacionales en cuyo caso podrá ser hasta por 50 años.

*Artículos 458,
459, 705 y
706 Código
Civil.*

8. En el caso de usufructo sobre áreas parciales de un inmueble, es aconsejable delimitar e indicar la ubicación de las mismas, a fin de prevenir que no se afecten contratos futuros sobre el mismo inmueble. Si se hicieren desmembraciones de una finca que ya tiene inscrito usufructo parcial sin delimitación y ubicación de áreas, el Registro transcribirá el usufructo a todas las fincas nuevas.

GUÍA N.º 09
USUFRUCTO



9. El propietario que se reserve para sí el usufructo debe hacerlo constar expresamente en el respectivo instrumento público. En todo caso la reserva deberá efectuarse antes de disponer del bien.

*Artículo 297)
Código de
Notariado*

10. Si en un mismo instrumento se dispone de la nuda propiedad y del usufructo a favor de diferentes personas, se sugiere usar ambos términos para dar mayor claridad al contrato.

11. Cuando sobre un bien aparezca inscrito un usufructo y el propietario desee constituir para sí otro usufructo, deberá indicar expresamente que lo hace en forma "sucesiva" al ya existente. De igual manera deberá hacerlo cuando se establezca otro usufructo, a título oneroso o gratuito, a favor de un tercero.

*Artículo 705
Código Civil*

12. Si en virtud de cualquier título se confunden en el adquirente las calidades de propietario y usufructuario, se recomienda pedir, en el mismo instrumento o en solicitud independiente, la cancelación por confusión de la inscripción del usufructo.

*Artículos 738
3) y 1495
Código Civil*

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 10 REQUISITOS PARA EFECTUAR LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

DOCTRINA

Inscripción registral. Tomar razón en un registro público de las manifestaciones que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiadas u obtener ciertos datos de los mismos. En el derecho inmobiliario, anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

Matriculación. Respecto a la materia registral, se entiende por matriculación a la inscripción inaugural referida a determinado bien. A este "debut" registral los españoles lo llaman inmatriculación. En el derecho argentino, en que muy pocos inmuebles están fuera del Registro, se llama matriculación al pasaje del viejo sistema cronológico (o de folio protocolizado) a la técnica de folio real. Por eso, matrícula y folio real se emplean como sinónimos. Cada inmueble y sus desmembraciones, o el conjunto de varios inmuebles si hubiera unificación, dará lugar a la confección de una matrícula a la cual se le asignará un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Abierta la matrícula con la firma del registrador responsable y los datos del inmueble, se harán sucesivos asientos.

Raúl R. García Coni. El Contencioso Registral

1. Para efectuar la primera inscripción de dominio de un inmueble (por desmembración, unificación, titulación supletoria, etc.), en el título deben incluirse todos los datos a que se refiere el artículo 1131 del Código Civil.
2. En la descripción del inmueble deberá consignarse los rumbos o los azimuts. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias, pero sí los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). Los azimuts deben consignarse completos -grados, minutos y segundos- para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono.

GUÍA N.º. 10
REQUISITOS PARA EFECTUAR
LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE
DOMINIO DE BIENES INMUEBLES



3. En la escritura de desmembración o de unificación de fincas filiales sujetas a régimen de propiedad horizontal, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la asamblea de propietarios, o bien indicar que la operación está autorizada de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, señalando la norma respectiva.

4. Para inscribir cualquier desmembración o unificación deberá presentarse el correspondiente plano firmado por profesionales colegiados activos (ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos).

*Artículo 1131
Código Civil*

Se exceptúan los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.

*Ver guía de
Planos*

No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.

5. La excepción que menciona la ley se refiere al requisito de firma de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, no a la obligación de presentar los planos correspondientes.

6. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 11
MODIFICACIONES A LA PRIMERA
INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE
BIENES INMUEBLES

DOCTRINA

Inscripción registral. Tomar razón en un registro público de las manifestaciones que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiadas u obtener ciertos datos de los mismos. En el derecho inmobiliario, anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

1. La modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio sólo puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción.
2. Cuando el inmueble sea propiedad de un tercero ajeno a los otorgantes que dieron lugar a la primera inscripción de dominio, o el bien estuviere gravado, tales operaciones podrán efectuarse si comparecen los otorgantes originarios y el titular actual del dominio y, en su caso, el acreedor hipotecario o prendario.
3. Si no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a la primera inscripción de dominio el interesado deberá acudir al procedimiento de rectificación de área (Decreto-Ley 125-83), rectificación de medidas o adjudicación de excesos (Ley de Transformación Agraria y Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimesura) o tramitar diligencias voluntarias en la vía judicial (inciso 1.º del artículo 1130 del Código Civil).

Artículo 1130
Código Civil

Guía N°. 11
MODIFICACIONES A LA
PRIMERA INSCRIPCIÓN DE
DOMINIO DE BIENES
INMUEBLES



4. En caso que el propietario únicamente solicite que se consigne o modifique la ubicación, jurisdicción municipal o dirección actual del inmueble según la nomenclatura municipal, bastará presentar testimonio de escritura pública que contenga su declaración jurada sobre los datos pertinentes en la que deberá transcribirse la constancia de la Municipalidad respectiva.

*Artículo 1130
numeral 2.
literal b) Código
Civil.*

5. Cuando la finca sea predio catastrado, regular o irregular, al testimonio de la escritura que modifique la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, deberá adjuntarse certificación de la declaración emitida por el Registro de Información Catastral que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente.

*Artículo 48 Ley
del Registro de
Información
Catastral (RIC)*

6. Para autorizar escrituras de unificación o desmembración de fincas ubicadas en zonas declaradas totalmente catastradas el notario deberá cumplir con los requisitos previos que establece el artículo 45 literal a) de la Ley del Registro de Información Catastral.

7. En caso de discrepancia por la conversión de medidas antiguas (caballerías, manzanas, varas, cuerdas, brazadas, jornales, etc.) al sistema métrico decimal, la determinación del área se establecerá por resolución judicial en la vía voluntaria.

*Artículo 20 Ley
del Organismo
Judicial*

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

GUÍA N.º 12
INSCRIPCIÓN DE BIENES MUEBLES
IDENTIFICABLES Y UNIDADES
ECONÓMICAS

DOCTRINA

Bienes Muebles. Por su naturaleza son muebles las cosas que puedan ser transportadas de un lugar a otro por sí mismas o por una fuerza externa. Las cosas muebles registrables son aquellas que por su importancia económica y por ser individualizables, ... cuentan con un régimen legal especial, que en cierta medida las asemeja a los inmuebles. Obvio es que se las denomina "registrables", por cuanto su adquisición o transmisión está vinculada con la inscripción en registros especiales.

Unidad Económica. Conjunto de cosas. Cuando de éstos se habla, se está haciendo referencia a las universalidades. Una pluralidad de bienes exteriores tal, que pueda ser considerada como una unidad, como un todo. Si es por la intención del propietario es universitas facti; si por el derecho, universitas iuris.

Ricardo Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A Dillon, Jorge R. Causse. Derecho Civil

I. En relación con la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables y unidades económicas es título suficiente para originar inscripción registral cualquiera de los documentos siguientes:

I.1 Factura cancelada de compraventa, en original; o

I.2 Testimonio o copia legalizada de escritura pública donde conste:

I.2.1 La declaración jurada del interesado, relativa a que el respectivo bien no se encuentra inscrito con anterioridad, así como la advertencia del notario respecto al delito de perjurio; la declaración puede efectuarse en el mismo instrumento donde se disponga o grave el bien.

I.2.2 Descripción completa, es decir, serie, modelo, marca, chasis, motor, tipo o cualquier otro dato que facilite su diferenciación con los demás bienes del mismo género o especie.

Artículo 14 y
15 Reglamento
de los Registros
de la Propiedad

Artículo 1214
Código Civil.

GUÍA N.º 12
INSCRIPCIÓN DE BIENES
MUEBLES IDENTIFICABLES Y
UNIDADES ECONÓMICAS



- 1.2.3 Valor estimado.
- 1.2.4 Nombre de la persona de quien se adquirió.
- 1.2.5 Los gravámenes que pesen sobre el bien.

En las unidades económicas la descripción y el valor estimado global e individualizado de los bienes que las conforman podrán sustituirse por inventario protocolizado en el propio instrumento público.

2. La tarjeta de circulación o de solvencia aduanal, la póliza de importación ni el certificado de propiedad de vehículos extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, no constituyen títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad.
3. En el caso de que el interesado haya fabricado un bien, bastará con que así lo indique, lo describa, estime su valor y señale los gravámenes que pesen sobre el mismo; deberá declarar bajo juramento que no ha sido inscrito con anterioridad en el Registro de la Propiedad.
4. Para la inscripción de un bien mueble mediante factura y el sucesivo registro de la disposición o gravamen del mismo deberá presentarse cada documento en su orden y con diferente fólder o carátula, advirtiéndose al encargado de la ventanilla del Registro que se trata de documentos relacionados entre sí.
5. El registro de bienes muebles puede modificarse o cancelarse cumpliendo con similares requisitos a los establecidos para su inscripción;
6. La modificación de la inscripción de la unidad económica deberá hacerse con declaración jurada del propietario en la que indique expresamente la causa o razón de la modificación o cancelación, bien por destrucción total o parcial de los bienes que los hacen inservibles o por la exclusión de bienes que han quedado obsoletos. Igualmente, debe hacerse declaración jurada para la integración de nuevos bienes incorporados a la unidad o inclusión de otro u otros para sustituir los que hayan sido excluidos.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 13

INSCRIPCIÓN EN OTROS REGISTROS

DOCTRINA

Principio de Publicidad. Más que un principio, la publicidad es uno de los objetivos básicos (el primero históricamente) de la inscripción (también considerada principio por algunos autores). La publicidad contemporánea, como las encíclicas papales, debe ser urbi et orbi, o sea, para la ciudad y el mundo, porque con respecto al derecho de propiedad hay un retorno a la época del hombre nómada, que no se “afinca” en un solo lugar.

Principio de Determinación. El principio de determinación o especialidad, como también se le llama, se relaciona con el contenido de la registración en cuanto a la descripción de la cosa, la especie del derecho, la identificación del sujeto y el monto y plazo del negocio jurídico. Del mayor o menor grado de determinación dependerá el grado de precisión a que llegue el Registro, que debe verificar cuidadosamente la integridad y exactitud de sus asientos en relación a la realidad jurídica extrarregistral. La eficacia de un registro depende, en gran medida, de la forma en que se cumple con el principio de determinación, o sea, la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración, que no debe ser difuso.

Raúl R. García Coni y Angel A. Frontini. Derecho Registral Aplicado

No se aceptarán, para operación registral, los documentos que contengan actos o contratos que no hayan sido previamente inscritos en los otros registros que corresponda de conformidad con la ley.

Entre estos actos y contratos, se incluyen, entre otros, los siguientes:

I. Identificación de persona, guatemaltecos o extranjeros domiciliados;

GUÍA N.º. 13
INSCRIPCIÓN
EN OTROS REGISTROS



2. Constitución, fusión, transformación y modificación de sociedades mercantiles y civiles.

Artículos 332,
334, 337 y
338 Código de
Comercio

3. Mandatos generales o especiales otorgados por personas jurídicas guatemaltecas o constituidas en el extranjero, aún cuando estas últimas no estén obligadas a obtener autorización ni registro en el país; (ver guía de Documentos Acreditativos de Representación de Personas Jurídicas).

Artículo 1704
Código Civil

4. Constitución y modificación de asociaciones y fundaciones.

Artículo 15
Código Civil

5. Iglesias y demás entidades religiosas.

Artículos 15 y
17 Código Civil

6. Capitulaciones matrimoniales.

Artículos 116 y
125 Código Civil

7. Liquidación total de patrimonio conyugal o modificación del régimen económico del matrimonio.

Artículos 139 y
140 Código Civil

8. Constitución de cooperativas.

Artículos 2 y 19
Ley General de
Cooperativas

9. Empresas Campesinas (ECAS).

Artículo 3 de la Ley de
Empresas Campesinas
Asociativas

10. Consejos Comunitarios de Desarrollo (COCODES).

Artículo 52 del
Reglamento de la Ley
de los Consejos de
Desarrollo

En cuanto a los testimonios de escrituras públicas que contengan actos o contratos relativos a bienes o derechos inscritos tanto en el Registro General de la Propiedad como en el Segundo Registro, será necesario la presentación en ambos, por separado, para obtener la inscripción completa.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 14 PATRIMONIO FAMILIAR

DOCTRINA

El bien de familia es una institución que se orienta a la protección del núcleo familiar beneficiario, para asegurar su vivienda o su sustento, o ambas cosas. La protección del núcleo familiar se concreta, según veremos con detalle más adelante, al establecer la ley una serie de recursos que ponen en cubierto a determinado inmueble de las contingencias o infortunios de la familia, al no poder ser gravado, ni hipotecado, ni ejecutado por deudas posteriores a su constitución; tener exención impositiva y no poder ser desafectado sino por causales estrictas y con el consentimiento del cónyuge, salvo motivos atendibles.

Ricardo Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A Dillon, Jorge R. Causse. Derecho Civil

El patrimonio familiar se entiende en la doctrina como la protección que se le da a uno o más bienes suficientes para vivienda o existencia de una familia.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Jurídico Elemental

1. Se puede destinar uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia, a través de la constitución de patrimonio familiar; pudiendo constituirse sobre casas de habitación, predios o parcelas cultivables, establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar; siempre que su valor no exceda de Q100,000.00 en el momento de su constitución.

2. Solo puede fundarse un patrimonio familiar para cada familia, por el padre o la madre sobre sus bienes propios o por marido y mujer, sobre bienes comunes. También puede constituirse por un tercero, a título de donación o legado, en cuyo caso deberá estimarse.

3. Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrán estar gravados ni gravarse, salvo el caso de servidumbre.

Artículo 352 y
355 Código
Civil

GUÍA N.º. 14
PATRIMONIO FAMILIAR



4. Al autorizar escrituras públicas en que se constituya patrimonio familiar se recomienda establecer expresamente el plazo por el cual se constituye tal patrimonio, así como las limitaciones o condiciones a que se someta el bien a tal institución jurídico social.

5. En virtud de lo anterior, para transferir o gravar bienes sujetos a patrimonio familiar, previamente debe cancelarse dicho patrimonio por cualquiera de las causales de terminación contenidas en el artículo 363 del Código Civil.

6. El patrimonio familiar puede constituirse por el donante o adjudicante, pero no existe ley que faculte a éste para darlo por cancelado, tal el caso de adjudicaciones municipales y otras. En consecuencia, el patrimonio familiar constituido por particulares, salvo ley especial, sólo puede cancelarse, según el artículo 363 del Código Civil, por vencimiento del plazo o por resolución judicial en que, teniendo por probado cualquiera de los otros motivos indicados en dicha norma, se ordene la cancelación del mismo.

7. Casos Especiales:

7.1 Patrimonio familiar constituido por el Instituto Nacional de Transformación Agraria, INTA: cuando el patrimonio familiar no tiene plazo señalado al constituirse, o bien éste no ha vencido, se acepta la Resolución del Fondo de Tierras, FONTIERRAS, para su cancelación.

7.2 Similar situación se da con el patrimonio familiar constituido por el Banco Nacional de la Vivienda, BANVI, en el que, de no haberse determinado plazo al constituirse, se acepta la cancelación otorgada en escritura pública por el Estado a través de la Unidad de Vivienda Popular, UDEVIPO, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, MICIVI.

7.3 Salvo caso específico, el plazo del patrimonio familiar sobre lotes otorgados en planes de vivienda por el Estado tiene, por ley, un plazo de 25 años.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 15
ARRENDAMIENTOS

DOCTRINA

Iglesias, citado por Espin Canovas se refiere al contrato de arrendamiento como: “un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa – locatio conductio rei-, o a prestarle determinados servicios – locatio conductio operarum-, o a realizarle una obra- locatio conductio operis.” Para Planiol, citado por Espin Canovas, el arrendamiento es: “un contrato por el cual una persona se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo”, añadiendo que el precio se calcula por unidad de tiempo (hora, día, mes, trimestre, año). Se trata de un contrato consensual, pues se perfecciona por el mero consentimiento sin que requiera la entrega de la cosa; bilateral, pues surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes; oneroso, pues si se entregase la cosa sin contraprestación, es decir, a título gratuito, no se trataría del arrendamiento, sino del comodato; comulativo, porque existe atribución cierta y determinada de una ventaja para cada parte, desde su celebración; y temporal por no admitirse en el derecho moderno el arrendamiento perpetuo.

Diego Espin Canovas. Manual de Derecho Civil Español

1. En los arrendamientos de áreas parciales de un inmueble es aconsejable delimitar e indicar la ubicación de las mismas; caso contrario, no se podrá inscribir un nuevo arrendamiento, salvo que el propietario indique que el área objeto del nuevo contrato no está comprendida en el área de arrendamiento inscrita.

Artículo 1880
Código Civil

2. En las desmembraciones de bienes inmuebles con arrendamiento de áreas parciales, el propietario deberá declarar que el área a desmembrarse no está afectada por el arrendamiento vigente, pues de no hacerlo así el arrendamiento inscrito se transcribirá a las nuevas fincas.

Artículo 1125 6)
Código Civil

3. Para cancelar inscripciones de arrendamiento con plazo ya vencido, debe mediar solicitud de parte interesada.

Artículos 1124 6),
1928 y 1167
Código Civil

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 16
COPROPIEDAD

DOCTRINA

Copropiedad. Se refiere a una de las formas de ejercer la propiedad en la cual el titular o sujeto activo de la misma es una pluralidad de personas. Es decir, un mismo bien es propiedad de dos o más personas, por lo tanto los derechos sobre dicho bien también pertenecen a todos.

Federido Puig Peña. Compendio de Derecho Civil.

Derecho de Tanteo. Se designa como derecho de tanteo la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo, con preferencia a otros compradores y por el mismo precio. En el tanteo, quien quiere enajenar una cosa no puede hacerlo sin ofrecerla previamente, en iguales condiciones, a quien tiene el derecho de tanteo.

1. La enajenación de derechos entre copropietarios no requiere el consentimiento ni el ejercicio del derecho de tanteo de los otros condueños. Tampoco se requiere en la donación o cesión de derechos a título gratuito a favor de terceros.

Artículo 485
Código Civil

2. Conforme el artículo 491 del Código Civil, la notificación a condueños debe ser previa a la negociación que se celebre; sin embargo, el otro u otros copropietarios pueden manifestar su consentimiento antes o después de celebrado el contrato.

3. La notificación a los condueños debe ser judicial, cuando no conste de manera fehaciente el consentimiento de los condueños.

Artículo 33
Código Procesal
Civil y Mercantil

GUÍA N°. 16
COPROPIEDAD



4. En la enajenación de derechos de copropiedad a favor de condueños debe estimarse el valor de aquellos, si es a título gratuito, o bien indicarse el precio, si es a título oneroso, debiendo satisfacerse el Impuesto al Valor Agregado en ambos casos.

*Artículo 1 Ley
del Impuesto al
Valor Agregado*

5. Previo a la partición de bienes comunes únicamente se podrá inscribir la enajenación de derechos pro indivisos en el porcentaje o en la parte alícuota indicados, pero no de áreas determinadas a pesar de que éstas estén descritas en la escritura.

*Artículo 491
Código Civil*

6. Al inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal se asentará en la finca sobre la que se constituye el mismo que ésta pasa a ser copropiedad de los titulares o dueños de las fincas filiales o unidades que lo conforman. Igual asiento se hará en fincas filiales cuando constituyan elementos comunes.

*Artículo 533 y
1203 Código
Civil*



GUÍA N^o. 17

TESTAMENTOS

DOCTRINA

El testamento, según la doctrina es el acto por el cual una persona dispone para después de su muerte de todos los bienes que le pertenecen o de parte de ellos.

Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil.

1. El aviso de autorización de testamento deberá enviarse al Registro de la Propiedad correspondiente, según el departamento en el que fue otorgado, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que fue autorizado y debe contener los datos expresados en el artículo 1193 del Código Civil. Para evitar perjuicios derivados de homónimos se recomienda proporcionar los datos del documento de identificación aún cuando el testador fuere del conocimiento del notario, y los datos de identidad incluyendo los de identificación de persona, si fuere el caso.

Artículos 1193
Código Civil y
45 Código de
Notariado

2. Para la anotación del testimonio del testamento se requiere adjuntar original de la correspondiente certificación de la partida de defunción. El nombre del testador deberá coincidir con el de la defunción; si no es así, deberá acreditarse la respectiva identificación.

Artículos 1194 y
371 Código Civil

3. Para anotar el testimonio del testamento, otorgado en Guatemala, por testador que hubiese fallecido en el extranjero, deberá acompañarse la respectiva certificación de defunción con los pases de ley y traducción, en su caso.

Artículo 37 Ley
del Organismo
Judicial.

4. En cuanto a los requisitos y formalidades del testimonio de la escritura pública de testamento véase lo indicado en la Guía de Testimonios.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 18

PLANOS

DOCTRINA

Es en topografía la representación gráfica de una superficie, terreno o cosa análoga.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

Representación gráfica de una superficie y, mediante procedimientos técnicos, de un terreno, de un edificio, o de una explotación o de una industria. Tiene importancia en materia jurídica por su obligatoriedad para autorizar cualquier tipo de construcción, pública o privada.

Diccionario Jurídico. www.lexenesis.com

Se entiende que integran el concepto de "título", los planos que los complementan.

García Coni, Raul y Angel Fontini. Derecho Registral Aplicado

I. Será obligatoria la presentación de planos originales, firmados y sellados por ingeniero civil, arquitecto o ingeniero agrónomo, colegiados activos, en los casos siguientes:

Artículo 1131
Código Civil

I.1 Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles urbanos.

I.2 Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles rústicos cuando el área exceda de siete mil metros cuadrados.

GUÍA N°. 18
PLANOS



- 1.3 Constitución de régimen de propiedad horizontal.
- 1.4 Localización y desmembración de derechos pro indivisos sobre inmuebles urbanos o rústicos.
- 1.5 Rectificación de área de inmuebles urbanos o rústicos.
- 2. Asimismo es obligatoria la presentación de planos originales, aunque no estén firmados por los profesionales mencionados, en los casos siguientes :
 - 2.1 Titulaciones supletorias.
 - 2.2 Desmembraciones rústicas cuando el área de la finca nueva sea menor de siete mil metros cuadrados.

Se exceptúa el caso de fincas urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.

No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.
 - 2.3 La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente.

*Artículo 1195
Código Civil*

*Artículo 5 f) Último párrafo
Ley Reguladora del
Procedimiento de Localización
y Desmembración de
Derechos Sobre Inmuebles
Proindivisos*

*Artículo 14 Decreto Ley
125-83 "Ley de
Rectificación de Área"*

*Artículo 11 d) Decreto
49-79 del Congreso de
la República de
Guatemala, Ley de
Titulación Supletoria.*

*Artículo 1131
Código Civil*

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 19

INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA
DE BIENES REGISTRADOS

DOCTRINA

Inmovilizar. Coartar la libre enajenación de los bienes.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

Según los considerandos de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, la finalidad de la misma es proporcionar por parte del Estado, las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizado plenamente por la Constitución Política; para lo cual es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar, voluntariamente, su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar así como la identificación de los bienes que se desea afectar, conforme a lo siguiente:

1. La firma y huella dactilar del solicitante se estamparán en el original y en el duplicado.
2. De no estipularse plazo éste será de tres años, el cual podrá prorrogarse llenando los mismos requisitos que la solicitud inicial.
3. También podrán solicitar la anotación de inmovilización:

*Ley de
Inmovilización
Voluntaria de
Bienes Registrados*

Guía N°. 19
INMOVILIZACIÓN
VOLUNTARIA DE
BIENES REGISTRADOS



- 3.1 Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante.
 - 3.2 El administrador o representante legal de la mortual (albacea o administrador de los bienes hereditarios).
 - 3.3 El representante legal del ausente o incapaz, sea éste el guardador de los bienes o quien nombre el juez como medida cautelar.
 - 3.4 El representante legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad o tutela, o por medio de mandatario especial.
 - 3.5 El nudo propietario, el usufructuario, el copropietario o los copropietarios en forma separada o conjunta, con relación a su respectivo derecho.
 - 3.6 Los ejecutores especiales; (ver Guía de Documentos Acreditativos de Representación de Personas Jurídicas, numerales 3 y 4).
 - 3.7 El representante legal de personas jurídicas.
4. En los casos de solicitud de anotación a través de un representante legal, deberá adjuntarse, a la solicitud, copia legalizada por notario del respectivo documento que acredite la representación.
 5. Para la anotación de inmovilización de derechos de copropiedad de la nuda propiedad no es necesario el consentimiento de los condueños.
 6. Para la anotación de inmovilización de derechos de usufructo no es necesario el consentimiento del propietario.
 7. En la solicitud deberá declararse, bajo juramento, que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción y, en caso existieren, deberá declarar que están pendientes e identificarlos.

Guía N.º. 19
INMOVILIZACIÓN
VOLUNTARIA DE
BIENES REGISTRADOS



8. De la Cancelación de la Anotación: En tanto permanezca vigente el plazo y cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley, podrán solicitar cancelación de la anotación de inmovilización:

- 8.1 El propietario de los bienes.
- 8.2 Los propietarios al cumplir la mayoría de edad.
- 8.3 El mandatario que pueda disponer de lo bienes del mandante, aún cuando fuere distinto del que la solicitó.
- 8.4 El administrador o representante de la mortual (albacea o administrador de los bienes hereditarios), siempre que medie resolución de juez competente.
- 8.5 Los representantes legales de menores de edad, incapaces o ausentes, cuando cuenten con autorización judicial para disponer de sus bienes.
- 8.6 El representante legal de entidades (civiles o mercantiles) que esté debidamente facultado.

*Artículo 264
Código Civil*

El extranjero no domiciliado está exento de cumplir con el requisito de presentar la certificación de la partida de la cédula de vecindad.

*Artículo 24 Ley del
Organismo Judicial*



GUÍA N.º. 20
**DONACIONES
ENTRE VIVOS**

----- DOCTRINA -----

La donación es un acto a título gratuito realizado en forma contractual, por el que una persona hace liberalidad a otra, que la acepta. Es por tanto, el contrato típico de liberalidad.

Diego Espin Canóvas. Manual de Derecho Civil Español

1. Toda donación se considera gratuita, salvo que en el texto del instrumento se indique que es onerosa o remuneratoria.
2. En todos los casos debe indicarse el valor en que se estima la donación de los bienes o derechos donados.
3. Cuando en una escritura se otorgue donación de dos o más bienes, se recomienda que se haga la estimación del valor de cada bien en forma individual.
4. Por tratarse de un acto de liberalidad, en la donación de derechos de copropiedad no es necesaria la comparecencia ni autorización o consentimiento de los demás condueños.

Artículo 1863
Código Civil

GUÍA N°. 20
DONACIONES
ENTRE VIVOS



5. La donación debe ser aceptada por el donatario; tal aceptación puede hacerse en el momento de formalizarse la donación o en acto separado; éste debe constar en escritura pública. Si la aceptación por el donatario fuere hecha con posterioridad, para que el contrato quede perfecto debe notificarse tal aceptación al donante en forma judicial; este requisito es indispensable para poder inscribir el contrato.

*Artículos 1857
Código Civil y
33 y 67
numeral 4
Código Procesal
Civil y Mercantil*

Sin embargo se aceptará la notificación de la aceptación de la donación en acto posterior; hecha por notario sin designación judicial, únicamente cuando el donante haya comparecido personalmente a la diligencia de notificación y firmado el acta respectiva; también el donante podrá darse por notificado en escritura pública o en documento que llene los requisitos correspondientes, si fue otorgado en el extranjero.

6. La donación que se haga a los menores de edad, incapaces o ausentes requiere la aceptación de los representantes legales de éstos, pero cuando se trate de donaciones condicionales y onerosas, deberá preceder autorización judicial.

*Artículo 1861
Código Civil*

7. En la donación a título gratuito no hay obligación de declarar que el bien objeto de la misma se encuentra libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones.

*Artículo 1859
Código Civil*

8. La revocación de la donación por causa de ingratitud debe ser notificada judicialmente. La inexistencia de oposición a la revocación, para efectos de su registro, debe acreditarse con certificación extendida por el juzgado correspondiente que haga constar los hechos de la notificación y del transcurso del plazo determinado por la ley sin que se haya producido.

*Artículos 1869,
1870, y 1871
Código Civil*

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 21 GESTIÓN DE NEGOCIOS

DOCTRINA

La doctrina sostiene que gestión de negocios nace, en materia procesal, para representar al ausente citado a juicio. Posteriormente se amplía su contenido a los bienes y actuaciones patrimoniales, para culminar en la intervención voluntaria, sin mandato, ni representación legal en el patrimonio de otro.

Alicia M Oviedo Bustos. Gestión de Negocios

La negotiorum gestio romana constituye un cuasicontrato definido por Esriche como aquel en que una persona toma por sí misma, a su cargo, el cuidado o dirección de los negocios de un ausente, sin haber recibido poderes de él, e incluso sin su conocimiento; lo cual lo obliga a dar cuenta de su administración, pero con derecho a exigir los gastos legítimos realizados.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Jurídico Elemental

La exposición de motivos del Código Civil Guatemalteco establece respecto de la gestión de negocios lo siguiente: La gestión de negocios se realiza sobre cosas o negocios abandonados, en la mayoría de los casos, involuntariamente. Ha sido frecuente, que una persona se vea obligada a abandonar el país en forma violenta, sin tener oportunidad para otorgar poder, y en tales circunstancias, un pariente, un amigo o un empleado conocedor de sus negocios, se hace cargo de éstos, para salvarlos del abandono y administrarlos en provecho exclusivo del dueño. Siendo el motivo de la gestión la ausencia del propietario y la falta de apoderado, es natural que la gestión termine inmediatamente que aquél aparezca o que, designado un representante, se apersona en los negocios.

Exposición de Motivos del Código Civil Guatemalteco, Decreto Ley No. 106 y sus reformas

I. El gestor de negocios será permitido:

I.1 En las compraventas de bienes al contado y en las donaciones puras, simples y a título gratuito.

I.2 En la constitución de servidumbres activas, gratuitas, sin condiciones, que beneficien y no signifiquen carga alguna para el inmueble.

Artículo 1605
Código Civil

GUÍA N.º. 21
GESTIÓN DE
NEGOCIOS



- 1.3 En los casos que la interesada sea una sociedad mercantil en formación, de conformidad con lo establecido por el artículo 18 del Código de Comercio.
2. No se aceptará el gestor de negocios:
- 2.1 Cuando el propietario, titular del derecho o interesado sea menor de edad o incapaz, o se trate de una fundación, asociación, patronato o cualquier otra persona jurídica.
- 2.2 Si el acto o contrato versa sobre la constitución, aceptación o modificación de gravámenes, usufructos, hipotecas, prendas, limitaciones, cargas, servidumbres pasivas, así como de cualquier derecho real que recaiga y afecte los bienes del propietario o titular del derecho.
- 2.3 En los casos que el acto o contrato contenga disposición de bienes del propietario, otorgamiento de cartas de pago o liberación o reducción de gravámenes, cargas, limitaciones, garantías o de cualquier otro derecho real.
- 2.4 Si lo que pretende es reducir la responsabilidad del deudor o la renuncia de derechos del propietario.
- 2.5 En caso que la finalidad de la escritura sea aclarar, modificar, ampliar o rectificar datos personales del propietario o cuestiones relacionadas con el objeto del acto o contrato original otorgado por el propietario o titular del derecho.
- 2.6 En las donaciones remuneratorias, condicionales u onerosas.
- 2.7 En las adquisiciones de bienes o derechos a plazos.
- 2.8 Si la escritura se refiere a negocios en los que, para su celebración por medio de mandatario, la ley requiere el otorgamiento de facultad o poder especial.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 22

INDIVIDUALIZACIÓN DEL PRECIO O VALOR DE CADA FINCA EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA, DONACIÓN ENTRE VIVOS, APORTACIÓN DE BIENES Y FIDEICOMISOS

DOCTRINA

Valor. Tasación patrimonial de los bienes o precio de los mismos, según la cambiante intervención de lo intrínseco, lo afectivo, la oportunidad, la urgencia del que enajena o la necesidad del que adquiere. En cuanto lo jurídico estricto pueda separarse de lo material o económico, y más aun tratándose del valor de las cosas, se produce ese fenómeno registrado por Kleinwächter: “El precio y el valor son una misma cosa en un caso determinado” y determinados son los casos en que cada vez han de resolver sobre el valor los interesados, contratantes o partes y en que los tribunales han de fallar acerca del mismo para tasaciones y responsabilidades.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

Cuando en un contrato se enajenen dos o más bienes, se recomienda individualizar el precio o valor de cada uno de ellos porque:

1. Facilitará la operación de los bienes objeto del contrato, si hubiere impedimento para hacer la inscripción en alguno de ellos.
2. Dará claridad a las inscripciones en cuanto al valor propio de cada bien.
3. Evitará dificultades en la operación de los avisos de traspaso en los catastros fiscales (DICABI) y municipales.

Artículos 38 Código de Notariado y 35 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 23

ESCRITURAS AUTORIZADAS CON
LA ANTEFIRMA: POR MÍ Y ANTE MÍ

DOCTRINA

El principio de rogación notarial contenido en el artículo 1 del Código de Notariado establece que el notario puede actuar solamente a requerimiento de parte o por disposición de la ley, contrario sensu no puede actuar de oficio.

En concurrencia a este principio se acepta la denominada “autodeterminación” que resulta cuando el notario es el propio otorgante y notario autorizante, es decir las fases de la función notarial se fusionan.

Los casos de “autodeterminación” están reguladas en la ley en forma taxativa, fuera de esos casos el notario debe ser requerido.

Con la antefirma “por mí y ante mí” el notario puede autorizar:

Artículo 77
Código de
Notariado

I. Ampliaciones o aclaraciones de instrumentos públicos que no afecten el fondo del acto o contrato que se refieran a:

I.1 Otros datos personales de los comparecientes, distintos de sus nombres y apellidos.

I.2 La indicación de haber tenido a la vista el título de propiedad del bien objeto del contrato o de los documentos acreditativos de representación.

I.3 Nombres y apellidos de los otorgantes, siempre que no sea en la comparecencia, en el otorgamiento o en la aceptación.

GUÍA N.º. 23
ESCRITURAS
AUTORIZADAS CON LA
ANTEFIRMA: POR MÍ Y
ANTE MÍ



1.4 La identificación del bien registrado cuando únicamente se refiera a errores u omisiones en el folio.

2. Cartas de pago, cuando el acreedor sea el propio notario autorizante.

Artículo 77 d)
Código de
Notariado

Excepciones:

Será necesaria la comparecencia de todos los otorgantes que hayan intervenido, entre otros casos, cuando la ampliación o aclaración se refiera a:

1. Nombres y apellidos de los otorgantes o razón o denominación social.
2. Precio o valor.
3. Declaración de gravámenes o limitaciones que afecten a los otorgantes.
4. Identificación de los bienes registrados, excepto del folio.
5. Medidas superficiales, lineales, azimuts o rumbos.
6. Fecha del instrumento público.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 24 DECLARACIÓN SOBRE GRAVÁMENES O LIMITACIONES

DOCTRINA

Gravamen. Derecho real o carga que se impone sobre un inmueble o caudal. Como gravámenes pueden citarse principalmente los censos, hipotecas, prendas y servidumbres. En lo registral, los derechos reales limitados, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

En derecho común, gravamen es un derecho real, distinto de la propiedad, principal o accesorio, que sirve para aprovechar las cosas como cauciones o cautelas o para gozarlas (v. Gr., Gravamen hipotecario, gravamen prendario, etcétera).

Diccionario jurídico. www.lexenesis.com

Limitaciones del dominio. Restricciones de índole legal que se oponen al carácter absoluto de la propiedad como derecho, concebida, hasta la formación de un criterio social, cual omnimoda facultad de uso y abuso.

Limitación. Las referidas restricciones constituyen disposiciones de la Administración Pública, que tienden a lograr una concordancia o armonía entre los derechos de propiedad de los administrados y los intereses públicos que aquella debe satisfacer. Esto se obtiene limitando la amplitud del derecho de propiedad de los particulares, que sufre entonces una reducción en su carácter absoluto. A raíz de las restricciones el derecho del administrado se constriñe o reduce en su amplitud: el administrado sólo podrá ejercer su derecho de propiedad en forma compatible con la restricción establecida por la Administración pública. La restricción señala, así, el marco dentro del cual el particular podrá ejercer su derecho.

Diccionario jurídico. www.lexenesis.com

La declaración a que se refiere el artículo 30 del Código de Notariado deberá hacerse constar en los instrumentos públicos, siempre y cuando afecte a los otorgantes, entre otros, en los actos o contratos siguientes:

GUÍA N°. 24
DECLARACIÓN SOBRE
GRAVÁMENES O
LIMITACIONES



1. Compraventas.
2. Donaciones entre vivos onerosas o remuneratorias.
3. Permutas.
4. Obligaciones con garantía real.
5. Aportación de bienes.
6. Fideicomisos.
7. Constitución de servidumbres.
8. Liquidación de patrimonio conyugal.
9. División de la cosa común.
10. Declaración jurada para inscribir bienes muebles y unidades económicas.
11. Cartas de pago (la declaración debe hacerse sobre el crédito que se cancela y no respecto del bien que se libera).
12. Arrendamientos.
13. Constitución de usufructo.
14. Rescisión de contratos.

La declaración no será necesaria en las desmembraciones a favor de sí mismo ni en la unificación de fincas cuando éstas pertenezcan a un solo propietario.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º. 25

SOLICITUDES

DOCTRINA

El principio de rogación o de instancia, como también se le conoce, significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. El registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extrarregistral por el solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar.

Raul García Coni y Angel Fontini. Dercho Registral Aplicado

Las solicitudes que se efectúen al Registro con la finalidad de obtener una operación, anotación o cancelación, deberán presentarse en cualquiera de las formas siguientes:

Artículo 1127
Código Civil

Solicitud escrita del interesado con firma legalizada o solicitud firmada y sellada por abogado, a ruego y por encargo del interesado.

Artículo 28
Constitución Política de
la República de
Guatemala

Cuando a la solicitud deba acompañarse certificación extendida por Registro Público o autoridad competente, ésta deberá presentarse en original.

Las personas jurídicas que hayan modificado su denominación o razón social, deberán adjuntar a la solicitud certificación de dicha modificación extendida por la autoridad competente, a los efectos de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones registrales correspondientes.

GUÍA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL



GUÍA N.º 26 PROHIBICIONES Y CORRECCIONES EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO

DOCTRINA

Correcciones: Los Instrumentos públicos pueden corregirse: antes de ser otorgados (firmados por los otorgantes) y autorizados (firmados por el notario) a través de entrerrenglonaduras (entrelineas), adiciones, testados, o fuera de margen del papel sellado especial para protocolos; y después solamente mediante la autorización de escritura pública complementaria o secundaria, teniendo éstas la función de: ampliaciones: para agregar, aclaraciones: para explicar, modificaciones: para cambiar, rectificación: para corregir.

Prohibiciones: Son las disposiciones imperativas establecidas en las leyes que tienen por objeto mantener la certeza y claridad en el contenido del instrumento público y con el fin de evitar falsedades y alteraciones en las que el notario puede incurrir en responsabilidades de orden civil, penal, administrativo o disciplinario, deberá evitarlas.

- I. En los documentos notariales es prohibido:
 - I.1 Enmendar palabras.
 - I.2 Usar abreviaturas.
 - I.3 Escribir fuera de los márgenes.
 - I.4 Utilizar cifras para expresar fechas, números o cantidades.
 - I.5 Dejar espacios en blanco que permitan intercalaciones.

Artículo 14 y
13 Código de
Notariado

GUÍA N°. 26
PROHIBICIONES Y
CORRECCIONES EN EL
INSTRUMENTO PÚBLICO



1.6. Utilizar siglas en lugar del nombre completo para identificar a una entidad en la comparecencia. No obstante, después de la correspondiente identificación en el texto del instrumento se les podrá mencionar por medio de sus acrónimos o por denominaciones que representen el rol o la naturaleza de su intervención en el acto o contrato. (Por ejemplo, "FEGUA", "el Banco", "el vendedor", "la parte deudora", "el usufructuario", "el donante", etc.).

2. Las adiciones, entrerrenglonaduras y testados deben salvarse al final del documento, antes de ser firmado, pues de lo contrario no serán válidos.



GUÍA N.º. 27

AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

DOCTRINA

Lotificar: Preparar un terreno, urbanizarlo y dividirlo en lotes para construir casas.

Urbanizar: Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios.

Diccionario de la Real Academia Española

Desmembrar: Dividir, separar algo.

Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual

Será necesario obtener autorización municipal para desmembrar en todos los casos, salvo que:

1. Se trate de desmembraciones a favor de sí mismo, siempre que de la finca matriz (sea rústica o urbana) no se hayan formado, con anterioridad, más de 5 fincas con apertura de nuevas calles;

Artículo 1 b) Ley Preliminar de Urbanismo

2. Si la municipalidad correspondiente no resolvió, dentro del término de treinta días de presentada la solicitud de licencia para desmembrar, en cuyo caso el notario deberá dar fe, en la razón del testimonio, si no lo hubiese hecho en el instrumento público, de que tal autorización fue solicitada y que, transcurrido el término, la autoridad municipal omitió pronunciamiento expreso aprobando o denegando la autorización.

Artículo 23 Ley de Parcelamientos Urbanos.

Conforme el Código Municipal, cuando se trate de la formación de una lotificación no aplica la excepción.

Artículo 142, 147 y 148 Código Municipal



3. La autorización Municipal podrá acreditarse en cualquiera de las siguientes formas:

3.1 Acompañando el original de la autorización municipal.

3.2 Acompañando copia de la autorización municipal.

3.3 Transcribiendo la autorización municipal dentro de la escritura pública correspondiente, dando fe el notario que es transcripción literal de la misma y dando fe de tenerla a la vista.



GUÍA N.º 28 CONSTITUCIÓN DE PRENDA

DOCTRINA

La prenda es un derecho real de garantía. La prenda recae sobre bienes muebles; su fin es garantizar el cumplimiento de una obligación.

Federico Puig Peña. Compendio de Derecho Civil

I. Consideraciones Generales:

II El Registro de la Propiedad podrá inscribir contratos de crédito en los que se constituyan prendas de acuerdo con la legislación civil aplicable sin importar si se trata de vehículos o cualquier otro bien mueble identificable.

Artículos 880, 881, 884, 886, 889, 892, 898, 900, 912, 913, 1124[1], 1125 inciso décimo, 1188, 1189, 1190, 1191 y 1192 del Código Civil[2]

[1] El artículo 1124 fue reformado por el artículo 77 de la Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto número 51-2007 del Congreso de la República y su texto lee así: “Artículo 77. Se reforma el artículo 1124 del Código Civil, el cual queda así: “Artículo 1124. El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”

[2] La legislación común no fue derogada sino es inaplicable a la Ley de Garantías Mobiliarias de conformidad con el artículo 75 de dicha ley, el cual establece: “Artículo 75. Inaplicabilidad. Salvo lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ley, no son aplicables a las garantías mobiliarias los artículos: 880, 881, 884, 886, 889, 892, 898, 899, 900, 912, el numeral décimo del artículo 1125, los artículos 1188 al 1192 todos del Código Civil. Asimismo, no es aplicable a las garantías mobiliarias el inciso quinto (5º) del artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil y el artículo 50 del Código de Notariado; así como todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido por la presente ley.”



1.2 Para que el Registro inscriba garantías prendarias, el documento respectivo deberá indicar en forma expresa las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada indicando en su caso fecha de inicio y término del plazo de la obligación.

Artículo 1136 del
Código Civil

1.3 La aceptación de la prenda debe ser expresa en el documento en que se constituye la obligación y la garantía. Si se hubiere omitido, se podrá hacer en acto separado en el que será necesaria la comparecencia únicamente del acreedor.

Artículo 884 del
Código Civil.

1.4 Los documentos sujetos a inscripción deben constar en escritura pública, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1576 del Código Civil.

2. Consideraciones Especiales:

2.1 Para dar cumplimiento a lo estipulado por el artículo 50 de la Ley de Garantías Mobiliarias en cuanto a la inscripción en otros registros, es necesario que previo a constituirse la garantía, se inscriba el dominio en el Registro de la Propiedad. De lo contrario no es posible anotar la garantía que se constituya sobre dichos bienes. Esto es a su vez conteste con lo que al respecto establece el Artículo 1129 del Código Civil en cuanto a que siendo el Registro de Garantías Mobiliarias una oficina pública éste debe, como requisito para aceptar los documentos sujetos a inscripción, observar que dichos documentos hayan sido razonados por el Registrador de la Propiedad que corresponda.

Artículo 1129 del
Código Civil

2.2 El Registro de la Propiedad no puede inscribir garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias sin importar el tipo de bien. Artículos 41 y 77 de la Ley de Garantías Mobiliarias. Esta exclusión es extensiva a los vehículos los cuales para poder inscribirse como garantía en el Registro de la Propiedad se sujetan a la legislación común de la prenda.

2.3 Casos en que el documento contiene una declaración jurada de propiedad para la inscripción de dominio y además una solicitud de constitución de garantías prendarias o mobiliarias.



2.3.1 Cuando al Registro de la Propiedad se presente en un mismo instrumento la solicitud de inscripción de dominio de un bien y se indique en el mismo contrato que sobre dicho bien se constituirá una garantía mobiliaria, el Registro de la Propiedad se limitará a inscribir el dominio de dicho bien sin prejuzgar sobre la forma y constitución de la garantía mobiliaria, siempre y cuando el documento contenga todos los requisitos legales para tal inscripción.

Artículos 1125 del Código Civil y 13 y 14 del Reglamento de Registros de la Propiedad.

2.3.2 Cuando se solicite al Registro de la Propiedad la inscripción de dominio de un bien que consista en vehículo de conformidad con lo que establece la legislación aplicable [3] y en el mismo instrumento se constituya sobre el bien garantía prendaria de acuerdo con la legislación civil, el Registro de la Propiedad operará la inscripción de dominio y la garantía correspondiente. Sin embargo, el Registro se abstendrá de operar el dominio del bien si no es posible operar el gravamen correspondiente cuando el notario así lo solicite en el instrumento público de que se trate.

[3] Artículo 18 de la Ley de Tránsito, Decreto número 132-96 del Congreso de la República:

ARTICULO 18.- De los vehículos. Por vehículo se entiende cualquier medio de transporte terrestre o acuático que circule permanente u ocasionalmente por la vía pública, sea para el transporte de personas o carga o bien los destinados a actividades especiales y para el efecto deben reunir los requisitos siguientes: a) Contar con tarjeta y placa de circulación vigentes; o permiso vigente extendido por autoridad competente; b) Encontrarse en perfecto estado de funcionamiento y equipado para la seguridad del conductor y todos sus ocupantes, de acuerdo con los reglamentos; c) Estar provisto de los dispositivos necesarios para no producir humo negro ni ningún otro tipo de contaminación ambiental, conforme las leyes y reglamentos de la materia; y d) Los vehículos usados por personas discapacitadas deberán estar debidamente adaptados y equipados para ser conducidos bajo estrictas condiciones de seguridad. Todo vehículo está sujeto a las verificaciones periódicas que fijen las autoridades de tránsito.

Numeral 105 del artículo 7 del Reglamento de la Ley de Tránsito... 105) Vehículo especial: Vehículo autopropulsado o remolcado, equipado y construido para realizar obras o servicios determinados y que, por sus características, está exceptuado de cumplir con alguna de las condiciones técnicas reglamentarias o sobrepasa permanentemente los límites establecidos para pesos y dimensiones, así como la maquinaria agrícola y sus remolques.



2.3.3. Cuando en un mismo instrumento se solicite al Registro de la Propiedad que se inscriba el dominio de un vehículo y sobre éste se constituya garantía mobiliaria, el Registro operará la inscripción de dominio del bien siempre que se cumpla con todos los requisitos legales sin prejuzgar sobre la forma y constitución de la garantía mobiliaria.

2.4 Cuando se solicite al Registro de la Propiedad en forma separada es decir en dos documentos independientes la inscripción de dominio y la constitución de un gravamen:

2.4.1 Si el instrumento en el que se solicita la primera inscripción de dominio se acompaña de un crédito con garantía prendaria constituida de acuerdo con la legislación civil, el Registro deberá suspender la inscripción del contrato de crédito cuando en éste no se hayan cumplido los requisitos que manda la ley tanto para el crédito como para la constitución de la garantía, inscribiendo únicamente el dominio, a menos que en el instrumento el notario haga la salvedad de que no debe operarse uno sin los otros.

2.4.2 Si el documento mediante el cual se inscribe el dominio indica que posteriormente se constituirá garantía mobiliaria sobre dicho bien, el Registro operará la inscripción de dominio correspondiente siempre que la misma cumpla con los requisitos que establece la ley.