



S SEGUNDO
REGISTRO
DE LA PROPIEDAD

Guía@s

de CALIFICACIÓN
REGISTRAL

EDICIÓN ABRIL 2026



“tu propiedad
nuestro **COMPROMISO**”





GUÍAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD
*EDICIÓN **ACTUALIZADA** ABRIL 2026*



COLABORADORES

AL SERVICIO DE SU CORRECTA APLICACIÓN Y DIFUSIÓN

ADMINISTRACIÓN

HUGO ALFREDO BAUTISTA DEL CID
REGISTRADOR TITULAR

FEVY MAGDELY GRAMAJO MORALES
REGISTRADORA SUSTITUTA

CLAUDIA ANDREA PINEDA PORRAS
SECRETARIA GENERAL

CARLOS RODOLFO VALDEZ RIVERA
COORDINADOR DE REGISTRADORES AUXILIARES

MIGUEL ANGEL ALDANA MARROQUÍN
ADJUNTO DE SECRETARÍA GENERAL

DIRECTORES

ODUBER OTTONIEL GÓDINEZ FUENTES
AUDITORÍA INTERNA

JUAN MANUEL CASTRO ALVARADO
INFORMÁTICA

DANIEL OSWALDO GAYTÁN OVALLE
JURÍDICO

JENNIFER MICHELLI NIMATUJ CÁRDENAS
GESTIÓN INSTITUCIONAL Y RECURSOS HUMANOS

MARÍA GABRIELA GUEVARA OROZCO
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

UNIDADES AFINES

REGISTRADORES AUXILIARES Y
CUERPO DE OFICIALES OPERADORES
OPERACIÓN REGISTRAL SRP

DIANA VIRGINIA DE LEÓN ALCONERO
ACADEMIA REGISTRAL

PABLO CHINCHILLA SANJUAN
COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

PRESENTACIÓN

ESTIMADO LECTOR:

En el ejercicio de la función registral, la calificación constituye un pilar fundamental para garantizar la seguridad y certeza jurídica de los actos y contratos sujetos a inscripción. En ese contexto, el Segundo Registro de la Propiedad presenta formalmente la edición actualizada de las Guías de Calificación Registral, como un instrumento normativo orientado a consolidar la labor de análisis, interpretación y criterio registral.

Estas guías han sido desarrolladas con base en criterios judiciales, jurídicos, doctrinarios y prácticos, procurando sistematizar la experiencia institucional y promover la uniformidad en la función calificadora, en estricto apego a la normativa vigente. Su contenido responde a la necesidad de contar con lineamientos claros que legitimen una actuación registral coherente, transparente y eficiente, en beneficio de los usuarios.

La presente edición contiene el texto vigente aprobado por la Comisión Nacional Registral, establecido en sesiones del año 2025, así como la modificación de cuatro guías realizada en el mes de abril del año 2026.

Con este esfuerzo se reafirma el compromiso institucional de modernización, mejora continua y optimización de la función registral, en aras de armonizar un servicio público confiable, ágil y acorde a las exigencias del entorno registral actual.

Las Guías de Calificación Actualizadas podrán descargarse en formato digital desde la página electrónica institucional: www.srp.gob.gt



Licenciado Hugo Alfredo Bautista Del Cid
Registrador Titular
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ÍNDICE GENERAL

GUÍA NÚMERO 01

DATOS DE IDENTIDAD Y MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN

Página 11

GUÍA NÚMERO 02

DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE REPRESENTACIÓN
DE PERSONAS JURÍDICAS

Página 17

GUÍA NÚMERO 03

INTÉRPRETES

Página 21

GUÍA NÚMERO 04

TESTIGOS

Página 25

GUÍA NÚMERO 05

TESTIMONIOS

Página 29

GUÍA NÚMERO 06

REPRESENTACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD
Y DEMÁS DERECHOS REALES DE MENORES,
INCAPACES Y AUSENTES

Página 35

GUÍA NÚMERO 07

CONSTITUCIÓN Y CANCELACIÓN DE HIPOTECAS

Página 39

GUÍA NÚMERO 08

SERVIDUMBRES

Página 45



ÍNDICE GENERAL

GUÍA NÚMERO 09

USUFRUCTO

Página 49

GUÍA NÚMERO 10

REQUISITOS PARA EFECTUAR LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

Página 55

GUÍA NÚMERO 11

MODIFICACIONES A LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

Página 59

GUÍA NÚMERO 12

INSCRIPCIÓN DE BIENES MUEBLES IDENTIFICABLES Y UNIDADES ECONÓMICAS

Página 63

GUÍA NÚMERO 13

INSCRIPCIÓN EN OTROS REGISTROS

Página 67

GUÍA NÚMERO 14

PATRIMONIO FAMILIAR

Página 71

GUÍA NÚMERO 15

ARRENDAMIENTOS

Página 75

GUÍA NÚMERO 16

COPROPIEDAD

Página 79



ÍNDICE GENERAL

GUÍA NÚMERO 17

TESTAMENTOS

Página 83

GUÍA NÚMERO 18

PLANOS

Página 87

GUÍA NÚMERO 19

INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

Página 91

GUÍA NÚMERO 20

DONACIONES ENTRE VIVOS

Página 95

GUÍA NÚMERO 21

GESTIÓN DE NEGOCIOS

Página 99

GUÍA NÚMERO 22

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

Página 103

GUÍA NÚMERO 23

ESCRITURAS AUTORIZADAS CON LA ANTEFIRMA:

“POR MÍ Y ANTE MÍ”

Página 107

GUÍA NÚMERO 24

DECLARACIÓN SOBRE GRAVÁMENES O LIMITACIONES

Página 111



ÍNDICE GENERAL

GUÍA NÚMERO 25
SOLICITUDES

Página 115

GUÍA NÚMERO 26
PROHIBICIONES Y CORRECCIONES EN EL
INSTRUMENTO PÚBLICO

Página 119

GUÍA NÚMERO 27
AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

Página 123

GUÍA NÚMERO 28
CANCELACIÓN DE PRENDA COMÚN, AGRARIA,
GANADERA E INDUSTRIAL

Página 127

GUÍA NÚMERO 29
AERONAVES

Página 129

GUÍA NÚMERO 30
TRANSMISIÓN DE BIENES EN FIDEICOMISO

Página 135

GUÍA NÚMERO 31
LIQUIDACIÓN DE PATRIMONIO CONYUGAL
Y DE UNIÓN DE HECHO LEGALMENTE DECLARADA

Página 143

OBSERVACIÓN FINAL
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Página 147





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 sujeta o buscada; constituye la determinación de la personalidad individual a los efectos de las relaciones jurídicas,...”.* (Cabanellas, 1998, p. 327).

IDENTIFICACIÓN: *“Datos que individualizan a un sujeto con respecto a su nombre y apellidos, edad, domicilio y otros”.* (Cabanellas, 1998, p. 328).

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:

1. DATOS DE IDENTIDAD

1.1 Nombres y apellidos

1.1.1 El notario deberá consignar los nombres y apellidos o apellido 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 solo un apellido. (Artículos 29 numeral 2 y 31 numeral 2 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).

1.1.2 Los extranjeros que no estén inscritos como domiciliados en el país se identificarán con los nombres y apellidos o apellido que consten en su pasaporte. En cambio, si fueran extranjeros domiciliados, se consignarán los nombres, apellidos o apellido que aparezcan en el correspondiente documento de identificación.

GUÍA REGISTRAL 01

Los nombres se inscribirán en el Registro como se consigne en la comparecencia.

1.1.3 Además de los nombres y apellidos que consten en el Registro de la Propiedad, se pueden consignar nombres y apellidos incompletos o distintos de los comparecientes, siempre que se encuentren legalmente identificados. En estos casos el notario, para efectos de preservar el tracto sucesivo, y si el interesado no lo solicita por separado, deberá hacer constar la existencia de la identificación en el mismo instrumento, dando fe de haber tenido a la vista el documento que lo acredita legalmente y solicitar la inscripción de la identificación de persona para que se opere previamente al acto o contrato de que se trate.

Para inscribir la identificación se consideran documentos idóneos: El certificado de la identificación o del nacimiento emitido por el Registro Civil de las Personas. En el caso de extranjeros no domiciliados en el país bastará el testimonio de la escritura de identificación.

En este caso, se pueden presentar dos 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 el 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 lo que deberá adjuntarse el certificado original de nacimiento o de otra en la que conste la identificación, extendidas por el Registro Civil de las Personas.

1.1.3.2 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.

1.2 Edad: Debe expresarse en años. No es aceptable recurrir a la expresión "mayor de edad". (Artículo 29 numeral 2 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).

DATOS DE IDENTIDAD Y MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN

1.3 Estado civil: Es necesario consignar el estado civil. En consecuencia, se debe indicar si el compareciente es soltero, casado o unido de hecho. (Artículos 78, 173 y 184 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

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

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

1.6 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. 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 que conste el domicilio de los comparecientes, ya que no es suficiente indicar que la persona se encuentra “de paso por esta ciudad”. (Artículos 32 y 33 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

2. MEDIOS DE IDENTIFICACIÓN

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

GUÍA REGISTRAL 01

2.1. Documento Personal de Identificación DPI: Los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados en el país e inscritos como tales en el Registro Civil de las Personas deben identificarse por medio de su Documento Personal de Identificación, debiendo el notario verificar su vigencia y consignar el Código Único de Identificación -CUI-. (Artículo 63 de la Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto no. 90-2005 del Congreso de la República).

Los guatemaltecos fuera del país también podrán identificarse con pasaporte.

2.2 Siempre que consten en orden los trece dígitos del Código Único de Identificación -CUI-, no es relevante la forma en que se expresen.

2.3 En casos excepcionales, previstos en la sentencia de fecha 01 de agosto de 2013 de la Corte de Constitucionalidad (expediente 5327-2012), el compareciente puede identificarse con su cédula de vecindad y la constancia escrita extendida por el Registro Nacional de las Personas en la que se especifique la fecha, el nombre del afectado, la causa por la que no se le ha expedido el documento personal de identificación que le corresponde y el plazo dentro del cual dicha entidad se compromete a regularizar la situación del interesado. El notario deberá verificar y dar fe de que el acto o contrato se celebra dentro de la vigencia de dicho plazo.

2.4 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.

2.5 Documento de identidad o documento válido de viaje extendido a nombre de refugiados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 104 del Código de Migración (Decreto no. 44-2016 del Congreso de la República).

2.6 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 este no los conoce, esas personas estarán legalmente inhabilitadas para intervenir como testigos de conocimiento.



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” (Cabanellas, 1998, p. 225).

REPRESENTANTE 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... (Cabanellas, 1998, p. 157).

En los instrumentos públicos en los que se actúe en representación de cualesquiera de las personas jurídicas que menciona el artículo 15 del Código Civil (Decreto-Ley no. 106), debe tomarse nota de lo siguiente:

Elementos básicos para la calificación de la representación:

1. Cuando la representación se acredite por medio de acta notarial en la que se haga constar el nombramiento, el notario debe indicar el lugar, fecha, nombre del notario autorizante y los datos de inscripción del nombramiento en el registro público correspondiente, sin perjuicio de dar fe de que la representación es suficiente, conforme la ley y a su juicio, para el otorgamiento del acto o contrato.

GUÍA REGISTRAL 02

En caso de que el nombramiento no tenga facultades suficientes o se trate de negocios distintos al giro ordinario de la entidad, el notario deberá dar fe de tener a la vista el documento en donde conste que el órgano competente de la entidad ha autorizado el otorgamiento del acto o contrato, describiéndolo detalladamente. (Artículos 29 numeral 5, y 31 numeral 3 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).

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 esta no esté obligada a obtener autorización ni registro en el país, debe ser inscrito en el Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos -véase: Organismo Judicial (s. f)-.

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, debiéndose 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, Decreto no. 314 del Congreso de la República. (Artículos 136 y 166 del Código de Comercio, Decreto no. 2-70 del Congreso de la República).

4. Las sociedades extranjeras no pueden actuar representadas por ejecutores especiales, aunque así lo permita su acta constitutiva, 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.º del Código de Comercio, Decreto no. 2-70 del Congreso de la República.

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.



DOCTRINA

INTÉRPRETE: *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... el intérprete es, en relación a la palabra hablada, lo mismo que el traductor con respecto a la escrita... Los intérpretes, al igual que los testigos, son auxiliares del Notario y comparecen en el otorgamiento de un instrumento público cuando uno 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 (Cabanelas, 1998, p. 477).*

De conformidad con el Diccionario de la Lengua Española (2025), 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.

(Artículos 29 numeral 6 y 31 numeral 4 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).

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. (Artículo 31 numeral 4 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).

GUÍA REGISTRAL 03

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 estas así lo decidan y lo hayan nombrado para dicho efecto, haciéndose constar tal circunstancia en el instrumento. (Artículo 29 numeral 6 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).



DOCTRINA

TESTIGO: Persona que debe concurrir a la celebración de ciertos actos jurídicos, en los casos así señalados por la ley o requeridas por los 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 (Cabanellas, 1998, p. 79).

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:

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. (Artículos 29 numeral 4, 51 y 52 del Código de Notariado, Decreto no. 314 del Congreso de la República).
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 (Decreto no. 314 del Congreso de la República) indicando que el testigo es civilmente capaz, idóneo y conocido del notario, o en su caso, identificarlo por los medios legales; si dicho medio fuere documental, lo detallará y dará razón de tenerlo a la vista.

GUÍA REGISTRAL 04

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 este no los conoce, esas personas estarán legalmente inhabilitadas para intervenir como testigos de conocimiento. (Artículo 29 numeral 4 del Código de Notariado, Decreto no. 214 del Congreso de la República y Artículo 1132 del Código Civil).
4. El notario hará constar de manera expresa, que el testigo firma por el otorgante o grupo de otorgantes que no sepan o no puedan firmar y representen un mismo derecho.
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 (Decreto-Ley no. 106), sin perjuicio que, si 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.



DOCTRINA

TESTIMONIO: 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. (Gattari, 2011, p. 178).

Los testimonios deben extenderse conforme a las disposiciones del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República, o de otras leyes especiales y, consecuentemente:

1. Deben numerarse, firmarse y sellarse todas las hojas del original y del duplicado. (Artículos 69 y 70 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).
2. El número y fecha del instrumento público deben coincidir con los que se consignen en la razón del testimonio.
3. Las copias o fotocopias del testimonio original y su duplicado deben ser legibles. (Artículo 66 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República y Artículo 1132 del Código Civil).
4. Debe indicarse el lugar, fecha, número de hojas y persona a quien se compulse el testimonio.

GUÍA REGISTRAL 05

5. El testimonio debe extenderlo el notario autorizante, el depositario del protocolo o el cartulario encargado por el notario que esté temporalmente impedido para hacerlo y el Director del Archivo General de Protocolos. (Artículos 67 y 68 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).

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. (Artículo 27 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).

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. (Artículo 67 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).

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

7. Para extender testimonio de un proceso sucesorio, tramitado en:

7.1 Sede notarial: Se debe cumplir con lo establecido en el artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107, haciendo constar, en la respectiva razón, que el testimonio es de las partes conductentes del proceso. En todo caso se debe insertar lo siguiente:

7.1.1 El auto declaratorio de herederos y/o legatarios.

7.1.2 Suprimido (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

7.1.3 Suprimido (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

7.1.4 Modificado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

El acta notarial de inventario de los bienes de la mortal, conforme a la legislación vigente. Lo anterior aplica para procesos sucesorios intestados y testamentarios.

En el caso de existir bienes inmuebles con derecho de gananciales deberá hacerse constar expresamente en el inventario. (Artículos 489 y Libro quinto, título IV, capítulo I del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107; y 2 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República).

7.1.5 La opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación.

7.1.6 Si el proceso es testamentario, deberá adjuntarse el testimonio del testamento debidamente razonado o incorporarlo al testimonio como una de las partes conducentes del proceso sucesorio.

7.1.7 Si se hubiere dispuesto de los derechos hereditarios deberá presentarse testimonio de la correspondiente escritura.

7.1.8 Modificado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

La aprobación de las actuaciones en caso de homologación por aplicación del Artículo 495 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107.

7.2 Judicialmente: Deberá presentarse:

7.2.1 Certificación original del auto declaratorio de herederos o de legitimidad del testamento.

7.2.2 Suprimido (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

7.2.3 Suprimido (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

7.2.4 Si el proceso es testamentario, deberá adjuntarse el testimonio del testamento debidamente razonado o incorporarlo al testimonio como una de las partes conducentes del proceso sucesorio.

7.2.5 Adicionado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

El inventario de los bienes de la mortual, conforme a la legislación vigente. Lo anterior aplica para procesos sucesorios intestados y testamentarios.

En el caso de existir bienes inmuebles con derecho de gananciales, esta circunstancia deberá hacerse constar expresamente en el inventario. (Artículos 489 y Libro quinto, título IV, capítulo I del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107; y 2 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República)

8. 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 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley no. 107, y Ley y Reglamento del Registro de Procesos Sucesorios, Decreto no. 73-75 del Congreso de la República y Acuerdo no. 49-76 de la Corte Suprema de Justicia, respectivamente).

9. Para ampliación del auto declaratorio de herederos, por adición de nuevos herederos, debe presentarse al Registro de la Propiedad, los documentos siguientes:

9.1 Testimonio de las partes conducentes del proceso sucesorio.

9.2 Certificación de la resolución judicial que contenga la ampliación del auto declaratorio de herederos, extendida por el órgano jurisdiccional correspondiente. (Artículo 481 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley no. 107).

10. Para ampliación del inventario de los bienes de la mortual, deben presentarse al Registro de la Propiedad, los documentos siguientes:

10.1 Auto declaratorio de herederos.

10.2 Modificado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

El acta notarial de ampliación del inventario, conforme a la legislación vigente. (Artículos 489 y Libro quinto, título IV, capítulo I del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107; y 2 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República).



REPRESENTACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD Y DEMÁS DERECHOS REALES DE MENORES, INCAPACES Y AUSENTES

DOCTRINA

PATRIA POTESTAD: *“Conjunto de derechos y deberes que al 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”. (Cabanellas, 1998, p. 148).*

TUTELA: *Es una institución que tiene por objeto la custodia y protección de la persona y bienes, o solamente de los bienes, tanto de los menores no sujetos a la patria potestad, como de los mayores que se encontraren temporal o definitivamente incapacitados para regir por sí mismos su persona y bienes. Poder otorgado por la ley a personas jurídicamente capaces para la protección y defensa de los menores de edad o incapacitados. (Brañas, A. (2022). Manual de derecho civil (Ed. actualizada, Tomos I y II). Centro de Análisis y Actualización Jurídica (CEANAJ) / Editorial Estudiantil Fénix.)*

AUSENCIA: *“Estado de una persona que se desaparece del lugar de su domicilio, se ignora su paradero y su existencia se considera o llega a ser incierta” (Beltranena de Padilla, 2021, p. 87).*

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

1. El representante legal de un menor, incapaz o ausente, además de indicar expresamente que comparece en dicha representación legal, deberá indicar la calidad con que actúa, ya sea padre, madre, tutor, mandatario especial, defensor judicial, entre otros, según el caso.
2. 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 el incapaz solo adquiera derechos.

3. El padre o la madre de un menor o de un incapaz pueden comparecer en representación de estos a renunciar al derecho de tanteo que a favor de los condueños establece el artículo 491 del Código Civil (Decreto-Ley no. 106), sin necesidad de autorización judicial, siempre que se trate, únicamente, de la enajenación de derechos pro indiviso 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 de incapaces es necesaria aprobación judicial (Artículos del 418 al 424 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley no. 107).

4. Para otorgar la partición total o parcial o desmembrar fracciones de bienes que pertenezcan pro indiviso a varias personas, así como para otorgar consentimiento en ambos casos, cuando hubiere intereses de menores, incapaces o de ausentes, será necesaria declaración judicial. (Artículos 60, 485 y 1100 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106; 219 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley no. 107).

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

5.1 Celebrar contratos de arrendamiento por más de tres años o recibir la renta anticipada por más de un año. (Artículo 265 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

5.2 Cancelar hipotecas o prendas constituidas para garantizar el pago de pensiones alimenticias a favor de menores o incapaces, cuando estas se hubieren constituido en virtud de resolución judicial. (Artículo 5, párrafo primero de la Ley de Protección Integral de la Niñez y la Adolescencia, Decreto no. 27-2003 del Congreso de la República).

5.3 Otorgar contratos de permuta o de promesa de contrato o derechos inscritos o susceptibles de inscripción en el Registro.

5.4 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 de propiedad individual con áreas de uso común. Si el bien objeto de donación soporta hipoteca bancaria, será necesario, además, contar con el consentimiento del banco acreedor.

5.5 Gravar con servidumbre un predio sirviente propiedad de menor de edad. (Artículo 332 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

REPRESENTACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD Y DEMÁS DERECHOS REALES DE MENORES, INCAPACES Y AUSENTES

6. Cuando las diligencias de disposición y gravamen de bienes pertenecientes a menores o a incapaces se tramiten en sede notarial, será necesario acreditar la existencia de la homologación judicial requerida por el artículo 13 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria (Decreto no. 54-77 del Congreso de la República) y de las modalidades a que se refieren los dos últimos párrafos del artículo 423 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto-Ley no. 107). La certificación judicial, se presentará al Registro junto con el testimonio respectivo.

7. El menor o el incapaz también pueden ser representados por un tutor cuya legitimación se acreditará con certificación de la tutela, extendida por el Registro Nacional de las Personas -Renap-.

8. Los ausentes deben ser representados por un depositario, administrador o guardador designado judicialmente. Si el asunto se ha sustanciado en sede notarial, hay que comprobar la existencia de la homologación correspondiente. La representación se acredita del modo establecido en el numeral 6 de esta Guía.

La disposición y gravamen de los bienes pertenecientes a personas declaradas ausentes se rigen, en lo aplicable por las mismas disposiciones establecidas para la tutela. (Artículos 49 y 50 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

NOTAS Y COMENTARIOS:



CONSTITUCIÓN Y CANCELACIÓN DE HIPOTECAS

DOCTRINA

El Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, citado por Matta Consuegra, indica:

El derecho real de garantía constituido por convención entre las partes, manifestación unilateral de voluntad o por imperio de la ley para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento, pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda.

1. CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS

1.1 Para que el Registro inscriba hipotecas, el documento respectivo deberá indicar las condiciones y términos a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y su plazo en forma expresa y determinada, consignando en su caso fecha de inicio o terminación del mismo. (Artículo 1136 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

1.2 La aceptación de la hipoteca debe ser de manera expresa en el documento en que se constituye la obligación objeto de garantía. Si se hubiere omitido, se podrá hacer en acto separado en el que será necesaria únicamente la comparecencia del acreedor. (Artículo 841 del Código Civil).

1.3 En la constitución de hipotecas para garantizar créditos representados por cédulas no es indispensable la aceptación de la garantía. (Artículo 860 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

GUÍA REGISTRAL 07

1.4 El copropietario podrá hipotecar con o sin emisión de cédulas, su parte alcuota sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás copropietarios. (Artículo 491 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

1.5 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. (Artículo 836 del Código Civil, Decreto-Ley no. 10).

1.6 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 registro respectivo, 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 Créditos hipotecarios

2.1.1 Para la inscripción de la prórroga o cancelación de obligaciones a favor de instituciones bancarias o financieras mediante razón puesta al pie del documento constitutivo de la obligación, deberá presentarse el título original con la respectiva razón, que deberá estar firmada por quien tenga personería, con legalización notarial de firma. (Artículo 52 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto no. 19-2002 del Congreso de la República).

2.1.2 La prohibición de enajenar o hipotecar de nuevo un bien gravado con hipoteca, solamente será inscribible si consta en un contrato que se refiera a créditos bancarios. Ningún otro pacto que limite esos derechos del propietario del inmueble será susceptible de inscripción.

La prohibición se aplica, entre otros casos, a la liquidación del patrimonio conyugal en los dos casos en que el bien se adjudique al cónyuge que no constituyó la hipoteca, así como a las desmembraciones de los inmuebles hipotecados.

2.2 Créditos hipotecarios cedularios:

2.2.1 Podrán hipotecarse, con emisión cedularia, los inmuebles pro indiviso y aquellos en que la nuda propiedad y el usufructo correspondan a

REPRESENTACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD Y DEMÁS DERECHOS REALES DE MENORES, INCAPACES Y AUSENTES

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. (Artículo 862 del Código Civil, Decreto-Ley no 106.)

2.2.2 Cuando en el Registro conste que una cédula hipotecaria ha sido emitida en forma nominativa, para la cancelación del gravamen hipotecario por persona distinta del titular original de la cédula, debe acompañarse una constancia emitida por el emisor de la cédula en donde se indique que los endosos que legitiman al solicitante han sido registrados ante el emisor de conformidad con el artículo 415 del Código de Comercio (Decreto no. 2-70 del Congreso de la República). Debe tomarse en cuenta que el agente financiero de los créditos cedularios puede ser persona distinta de los titulares de cédulas.

2.2.3 Además de los medios establecidos por el artículo 878 del Código Civil (Decreto-Ley no. 106) y 606 del Código de Comercio (Decreto no. 2-70 del Congreso de la República), la inscripción de la hipoteca cedularia se cancelará por las mismas causales de extinción de obligación garantizadas con hipoteca común, con base en lo regulado en los artículos 879 y 1170 del Código Civil.

3. HIPOTECA SOBRE USUFRUCTO

El usufructuario puede constituir hipoteca específica y expresa sobre su derecho de usufructo, sin consentimiento del nudo propietario y este sin consentimiento de aquél, pero la hipoteca terminará al fin del usufructo. (Artículos 446, 716 y 835 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

4. CANCELACIÓN DE HIPOTECAS

4.1 Las hipotecas se cancelarán con base en el testimonio de la escritura de carta de pago otorgada por:

GUÍA REGISTRAL 07

4.1.1 Todos los acreedores que consten en la escritura constitutiva de la obligación o sus representantes legales.

4.1.2 Los herederos debidamente inscritos en este Registro.

4.1.3 Suprimido (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

4.1.4 En el caso de que los acreedores sean mancomunadamente solidarios, bastará con la comparecencia de uno de ellos. (Artículo 1352 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

4.1.5 En el caso de un título traslativo de dominio en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate. (Artículo 1173 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

4.2 También se cancelarán las hipotecas con base en solicitud escrita de parte interesada:

4.2.1 Cuando hubieren transcurrido diez años después del vencimiento del plazo inscrito o sus prórrogas, siempre que registralmente no conste interrupción del plazo por las causales establecidas en la ley. (Artículos 1170 numeral 1, 1283 y 1506 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

4.2.2 En los casos que no conste la fecha exacta de inicio o de terminación del plazo del crédito, el Registro solo podrá operar la cancelación a la que hacen alusión los artículos 856 y 1170 del Código Civil, Decreto-Ley número 106, por orden judicial. (Artículo 1283 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

4.2.3 Si se tratara de hipoteca censual, a la solicitud deberá acompañarse la cédula original o constancia de depósito en un banco, del capital, intereses y demás cargos que representen las cédulas. (Artículos 878 numeral 2 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106; y 606 del Código de Comercio, Decreto no. 2-70 del Congreso de la República).



DOCTRINA

SERVIDUMBRE: “La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro”.

Puig Peña, F. (1976). Compendio de derecho civil español: Tomo II. Derechos reales (3.ª ed.). Ediciones Pirámide.

1. Solo serán inscribibles las servidumbres que consisten en un gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio, debiéndose expresar claramente cuál es el predio sirviente y cuál es el predio dominante, o en su caso, manifestar si la servidumbre es recíproca. (Artículo 752 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).
2. En el caso de constituir servidumbre sobre la totalidad de una finca, en el instrumento público debe expresarse esta circunstancia. En caso de particiones de bienes pro indiviso, al constituir servidumbre sobre una fracción debe indicarse quién es el propietario de dicha fracción.
3. Al consignar en el instrumento público la descripción de las servidumbres y se presente plano, la descripción debe coincidir con el plano presentado. Para mayor claridad y precisión de la ubicación y delimitación de la servidumbre es necesario la presentación de plano.

En la servidumbre de acueducto es indispensable, además, indicar las colindancias, profundidad máxima, anchura máxima, rumbos o azimuts del acueducto. (Artículos 760, 767, 768 y 778 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

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 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

GUÍA REGISTRAL 08

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 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

6. En la constitución del régimen de propiedad horizontal deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 530 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106. 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.

7. Para cancelar servidumbres, se requerirá:

7.1 En caso de servidumbres constituidas de forma voluntaria, el testimonio de la escritura pública donde comparezcan el titular de los predios dominante y sirviente solicitando la cancelación del gravamen. Se aceptará también el testimonio de la escritura pública donde comparezca únicamente el titular del predio dominante, solicitando la remisión de la servidumbre en la finca o fincas de su propiedad, siempre que la misma se haya constituido de forma voluntaria.

7.2 En todos los demás casos deberá presentarse resolución judicial.

8. Para constituir servidumbres activas o pasivas sobre fincas que se encuentren hipotecadas a favor de instituciones bancarias se requiere autorización del acreedor hipotecario, siempre que dicha prohibición conste en el instrumento respectivo, de forma particular o general.

9. En el caso de fideicomisos, únicamente el fiduciario cuando esté autorizado o facultado podrá constituir servidumbres tanto activas como pasivas en fincas que constituyan parte del patrimonio fideicometido. (Artículo 775 del Código de Comercio, Decreto no. 2-70 del Congreso de la República).

10. En las desmembraciones de bienes inmuebles con servidumbres inscritas y delimitadas, el propietario del predio dominante deberá declarar que el área a desmembrarse no está afectada por la servidumbre, pues de no hacerlo así la servidumbre inscrita se transcribirá a las nuevas fincas.



DOCTRINA

USUFRUCTO: es definido por la doctrina como un derecho real de goce, de carácter temporal, que faculta a su titular a disfrutar todas las utilidades que resulten del normal aprovechamiento de una cosa ajena, conforme a su destino, con la obligación de restituirla al término señalado. Puig Peña, F. (1976). Compendio de derecho civil español: Derechos reales (Tomo III). Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.

1. Modificado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026)

En el instrumento público 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. Si la aceptación se hace por separado, previo a la inscripción del usufructo, la misma deberá constar en escritura pública y podrá realizarse en forma unilateral. (Artículos 703 y 731 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106; artículo 2 numeral 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto no. 22-92 del Congreso de la República).

Está exento del pago de impuesto cuando es gratuito en beneficio del usufructuario hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, para el efecto, el notario autorizante deberá hacer constar en el instrumento público el grado de parentesco entre usufructuante(s) y usufructuario(s) y fe de haber tenido a la vista las certificaciones que correspondan, extendidas por el Registro Civil de las Personas del RENAP.

En los contratos que comparezcan usufructuarios exentos y no exentos, estos últimos deberán cumplir con el pago del impuesto que corresponda, en proporción a la parte alícuota que le sea atribuida. (Artículos 446, 703, 731, 1855 y 1863 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; 2 numeral 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto número 27-92 del Congreso de la República y 4 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto

de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República).

2. La reserva de usufructo a favor del titular no está afecta a impuesto alguno. (Artículo 731 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

3. Modificado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

Si el usufructo se constituye, total o parcialmente, a favor de terceros, debe estimarse si es a título gratuito o indicarse el precio si es a título oneroso, debiéndose satisfacer en ambos casos el impuesto correspondiente. Está exento del pago de impuesto cuando es gratuito en beneficio del usufructuario hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, para el efecto el notario autorizante deberá hacer constar en el instrumento público el grado de parentesco entre usufructuante(s) y usufructuario(s) y fe de haber tenido a la vista las certificaciones que correspondan extendidas por el Registro Civil de las Personas del RENAP.

En los contratos que comparezcan usufructuarios exentos y no exentos, estos últimos deberán cumplir con el pago del impuesto que corresponda, en proporción a la parte alícuota que le sea atribuida. (Artículos 738 numeral 5 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; y 4 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República).

4. Modificado (Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

Al constituirse usufructo sobre dos o más bienes en un mismo instrumento, se tiene que estimar individualmente cada usufructo, o bien, su precio por separado, según sea el caso.

Está exento del pago de impuesto cuando son gratuitos en beneficio del usufructuario hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, para el efecto el notario autorizante deberá hacer constar en el instrumento público el grado de parentesco entre usufructuante(s) y usufructuario(s) y fe de haber tenido a la vista las certificaciones que correspondan extendidas por el Registro Civil de las Personas del RENAP.

En los contratos que comparezcan usufructuarios exentos y no exentos, estos últimos deberán cumplir con el pago del impuesto que corresponda, en proporción a la parte alícuota que le sea atribuida. (Artículos 738 numeral 5 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; y 4 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República).

5. Se pueden aportar derechos reales de nuda propiedad y/o de usufructo a favor de sociedades. En este caso, en el instrumento público deberá constar el detalle de los derechos, su justiprecio y la aceptación de este por los socios o accionistas o del representante legal, según sea el caso. Si la descripción y valor de los derechos constan en inventario, previamente aceptado por los socios, se tendrá que protocolizar dicho documento. (Artículo 27 del Código de Comercio, Decreto no. 2-70 del Congreso de la República).
6. Al transmitir el derecho de usufructo en fideicomiso, debe estimarse en la correspondiente escritura pública. (Artículos 766 y 771 del Código de Comercio, Decreto no. 2-70 del Congreso de la República).
7. Como se indica en la Guía 7 sobre constitución de 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 e hipotecables. (Artículos 446, 716 y 835 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).
8. 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 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).
9. En el caso de constitución de usufructo sobre áreas parciales de un inmueble, es indispensable delimitar las mismas.
10. El nudo propietario puede disponer de su derecho, sin consentimiento del usufructuario. Si se desmembran o unifican fincas sin la comparecencia del usufructuario, se transcribirá el derecho de usufructo a la finca nueva que resulte de la desmembración o unificación que sea declarada la existencia del mismo.
11. Si se hicieren desmembraciones de una finca que ya tenga inscrito usufructo parcial con delimitación de áreas, el Registro transcribirá el usufructo a todas las fincas nuevas, salvo que, el nudo propietario manifieste que la fracción que se desmembra, se encuentra fuera del área parcial que soporta el usufructo.

Si se hicieren desmembraciones de una finca que ya tenía inscrito usufructo parcial sin delimitación de áreas, el Registro transcribirá el usufructo a todas las fincas nuevas, salvo que, el usufructuario comparezca y manifieste que la fracción que se desmembra, se encuentra fuera del área parcial que soporta el usufructo.

12. Modificado(Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

Cuando se efectúe una desmembración y no se desee que la finca nueva soporte el usufructo de la finca matriz, deberá ser el usufructuario quien renuncie expresamente al mismo con relación a la fracción a desmembrar y que formará la nueva finca. (Artículo 738 numeral 5 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

13. Si en un mismo instrumento se dispone de la nuda propiedad y del usufructo a favor de diferentes personas, se deben usar los términos que correspondan a cada negocio jurídico, para dotar de certeza y claridad al contrato. (Artículos 29, numeral 7 del Código de Notariado y 862 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

14. Cuando sobre un bien aparezca inscrito un usufructo y el nudo propietario desee constituir otro usufructo para sí mismo o a favor de un tercero, a título oneroso o gratuito, deberá indicar expresamente que lo hace en forma “sucesiva” al ya existente. (Artículo 705 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

15. Si en virtud de cualquier título se reúne en el adquirente las calidades de nudo propietario y usufructuario, se sugiere solicitar, en el mismo instrumento o en solicitud independiente, la cancelación por extinción de la inscripción del usufructo. (Artículos 738 numeral 3 y 1167 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

16. Todos los contratos que como tal celebre el usufructuario terminan al finalizar el usufructo. (Artículos 708 y 716 del Código Civil, Decreto-Ley no. 106).

17. Modificado(Acuerdo Administrativo SRP 53-2026).

Únicamente el propietario del bien puede reservarse el usufructo, si este se establece a favor de un tercero, el usufructo debe constituirse (no reservarse) y estimarse o indicar el precio, según sea el caso.

Está exento del pago de impuesto cuando es gratuito en beneficio del usufructuario hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, para el efecto el notario autorizante deberá hacer constar en el instrumento público el grado de parentesco entre usufructuante(s) y usufructuario(s) y fe de haber tenido a la vista las certificaciones que correspondan extendidas por el Registro Civil de las Personas del RENAP.

En los contratos que comparezcan usufructuarios exentos y no exentos, estos últimos deberán cumplir con el pago del impuesto que corresponda, en proporción a la parte alícuota que le sea atribuida. (Artículos 731 y 738 numeral 5 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; 4 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República; 2 numeral 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto número 27-92 del Congreso de la República).

NOTAS Y COMENTARIOS:



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 copiados 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. (Cabanelas, 1998, pp. 431 y sigs.).

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 del 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. (García Coni, R., 1978).

1. Para efectuar la primera inscripción de dominio de una finca nueva, en el título y el plano deben incluirse todos los datos a que se refiere el artículo 1131 del Código Civil, Decreto-Ley número 106. En el título que se presente a este Registro, se debe hacer constar expresamente los datos que corresponden a la finca nueva: indicando si es rústica o urbana, su ubicación: indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas al sistema geodésico nacional, medidas lineales y colindancias, nombre y dirección de la finca nueva si lo tuviere.

2. En la descripción del inmueble deberá consignarse rumbos o azimuts o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas. En caso de polígonos irregulares, deberá consignarse únicamente en azimuts o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas. En este caso, sí es necesario indicar los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). Los azimuts deben consignarse completos como consta en el plano respectivo grados, minutos y segundos para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono.

3. En la escritura de creación 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 permitida de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, señalando la norma respectiva y realizando conjuntamente la modificación al régimen de propiedad horizontal. (Artículos 540-547, 549, 550, 1195 y 1199 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

4. Para efectuar la primera inscripción de dominio de una finca nueva, deberá presentarse el correspondiente plano elaborado por profesionales colegiados activos, consignando la firma y nombre del responsable de su elaboración (profesional -ingeniero civil, ingeniero agrónomo o arquitecto— u otro sujeto responsable en los casos de excepción del artículo 1131 del Código Civil, Decreto-Ley número 106). Los planos deberán cumplir con los datos requeridos por este Registro. (Artículo 1131 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; y segundo párrafo del artículo 1 de la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto número 119-96 del Congreso de la República).

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.

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.

En aquellos casos en que la finca se encuentre inscrita en zona declarada en proceso catastral o catastrado, los planos deberán estar elaborados de conformidad con los procedimientos establecidos por la Ley del Registro de Información Catastral -RIC- y Reglamento vigentes.



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. (Cabanellas, 1998, pp. 431 y sigs.).

1. La modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio solo puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de la escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción y en los demás casos que expresamente autorice la ley. (Artículo 1130 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
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 o soportare otros derechos reales, la modificación, ampliación o enmienda podrán efectuarse si comparecen los otorgantes originarios y el titular actual del dominio y, en su caso, el acreedor o el titular de aquellos derechos.
3. Cuando la modificación de la primera inscripción de dominio se refiera al área de la finca y no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a la primera inscripción de dominio, el interesado deberá acudir, según la naturaleza de la finca (rústica o urbana), al procedimiento de rectificación de área (Ley de Rectificación de Áreas, Decreto-Ley número 125-83), rectificación de medidas o adjudicación de excesos (Ley de Transformación Agraria, Decreto número 1551 del Congreso de la República y Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura,

GUÍA REGISTRAL 11

Decreto número 1786 del Presidente de la República), o tramitar diligencias voluntarias en la vía judicial inciso 1.º del artículo 1130 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

4. En caso de 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) del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

5. Cuando la finca sea predio catastrado regular, 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 de la Ley del Registro de información Catastral-RIC-, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República).

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, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República.

7. En caso de discrepancia por la conversión de medidas antiguas (cabballerías, manzanas, varas, cuerdas, brazadas, jornales, etc.) al sistema métrico decimal contenido en el Sistema Internacional de Unidades la determinación del área se establecerá por resolución judicial en la vía voluntaria. (Artículo 20 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República).

8. Cuando se solicite la corrección de área de acuerdo a la ley, el notario deberá señalar expresamente la finca o fincas a la que debe reintegrarse el área resultante de la corrección que se solicite, si procede.



INSCRIPCIÓN DE BIENES MUEBLES IDENTIFICABLES Y UNIDADES ECONÓMICAS

DOCTRINA

BIENES MUEBLES: *Por su naturaleza son muebles las cosas que pueden 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 individualizable, cuentan con un régimen legal especial que en cierta medida las asemeja a los inmuebles. Obvio es que se les denomina “registrables”, por cuanto su adquisición o transmisión está vinculada con la inscripción en registros especiales. (Papaño, R. J., Kiper, C. M., Dillon, G. A., Causse, J. R., 2004, p. 6).*

UNIDAD ECONÓMICA: *Conjunto de cosas. Cuando de estos 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. (Papaño, R. J., Kiper, C. M., Dillon, G. A., Causse, J. R., 2004, p. 10).*

1. 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: (Artículos 14 y 15 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005).

1.1 Factura cancelada de compraventa, en original; o

1.2 Testimonio o copia legalizada de escritura pública donde conste: (Artículo 1214 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

1.2.1 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.

GUÍA REGISTRAL 12

1.2.2 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.

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 y 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 ventana 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.



DOCTRINA

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD: *Más que un principio, la publicidad es uno de los objetivos básicos (el primero históricamente) de la inscripción (también considerada principios 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. (García Coni, R. y Frontini, A., 1993, pp. 131 y sigs.).*

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 extra registral. 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. (García Coni, R. y Frontini, A., 1993, pp. 131 y sigs.).*

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:

1. Identificación de persona, guatemaltecos, extranjeros domiciliados.
2. Constitución, fusión, transformación y modificación de sociedades mercantiles y civiles. (Artículos 332, 334, 337 y 338 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República).

GUÍA REGISTRAL 13

3. Mandatos generales o especiales otorgados por personas jurídicas guatemaltecas o constituidas en el extranjero, aun 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 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
4. Constitución y modificación de asociaciones y fundaciones. (Artículo 15 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
5. Iglesias y demás entidades religiosas. (Artículos 15 y 17 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
6. Capitulaciones matrimoniales. (Artículos 116 y 125 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
7. Liquidación total de patrimonio conyugal o modificación del régimen económico del matrimonio. (Artículos 139 y 140 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
8. Constitución de cooperativas. (Artículos 2 y 19 de la Ley General de Cooperativas, Decreto número 82-78 del Congreso de la República).
9. Empresas campesinas (ECAS). (Artículo 3 de la Ley de Empresas Campesinas Asociativas, Decreto-Ley número 67-84).
10. Consejos Comunitarios de Desarrollo (Cocodes). (Artículo 52 del Reglamento de la Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, Acuerdo Gubernativo número 461-2002).

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 de la Propiedad, será necesaria la presentación en ambos, por separado para obtener la inscripción completa.



DOCTRINA

PATRIMONIO FAMILIAR: *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. (Papaño, R. J., Kiper, C. M., Dillon, G. A., Causse, J. R. 2004).*

“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”. (Cabanellas, 2000, pp. 297, 298).

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 Q.100,000.00 en el momento de su constitución. (Artículos 352 y 355 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
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.

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, Decreto-Ley número 106.

6. El patrimonio familiar puede constituirse por el donante o adjudicante, pero no existe ley que faculte a este para darlo por cancelado, tal el caso de adjudicaciones municipales y otras. En consecuencia, el patrimonio familiar constituido por particulares, salvo ley especial solo puede cancelarse, según el artículo 363 del Código Civil, Decreto-Ley número 106, 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 este 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 -Udevi- del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

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.



DOCTRINA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *Iglesias, citado por Espín Cánovas, 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 Espín Cánovas, 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; cumulativo, 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. (Espín Cánovas, 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 1860 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

GUÍA REGISTRAL 15

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 numeral 6) del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
3. Para cancelar inscripciones de arrendamiento con plazo ya vencido, debe mediar solicitud de parte interesada. (Artículos 1124 numeral 6), 1167 y 1928 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).



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. (Puig Peña, 1976, pp. 76 y sigs.).*

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 tantear. (Puig Peña, 1976, pp. 142 y sigs.).*

1. En la enajenación de derechos entre copropiedad 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 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
2. Conforme el artículo 491 del Código Civil, Decreto-Ley número 106, 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. (Artículos 33, 66 y 67 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107).

4. En la enajenación de derechos de copropiedad a favor de condueños debe estimarse el valor de aquéllos 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 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto número 27-92 del Congreso de la República).

5. Previo a la partición de bienes comunes únicamente se podrá inscribir la enajenación de derechos pro indiviso en el porcentaje o en la parte alícuota indicados, pero no de áreas determinadas a pesar de que estas estén descritas en la escritura. (Artículo 491 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

6. Al inscribir la constitución del régimen de propiedad horizontal se asentará en la finca sobre la que se constituye el mismo que esta 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. (Artículos 533 y 1203 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).



DOCTRINA

TESTAMENTO: “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”. (Puig Peña, 1976, p. 143).

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, Decreto-Ley número 106. Para evitar perjuicios derivados de homónimos se recomienda proporcionar los datos del documento de identificación aun 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 del Código Civil, Decreto-Ley número 106 y 45 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).
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 del 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, o apostilla en su caso. (Artículo 37 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República y Decreto número 1-2016 del Congreso de la República).
4. En cuanto a los requisitos y formalidades del testimonio de la escritura pública del testamento véase lo indicado en la Guía de Testimonios.



DOCTRINA

PLANO: “Es en topografía la representación gráfica de una superficie, terreno o cosa análoga”. (Cabanellas, 1998, p. 259).

PLANO: “Representación gráfica, a escala, de una porción de la superficie terrestre o de una obra, que muestra su forma, dimensiones y características, mediante símbolos y convenciones técnicas.” (Instituto Geográfico Nacional (IGN). (2018). *Conceptos cartográficos básicos*. Centro Nacional de Información Geográfica. <https://www.ign.es>).

“Se entiende que integran el concepto de “título”, los planos que los complementan”. (García Coni, R., y Frontini, A., 1993).

1. 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 del Código Civil, Decreto-Ley número 106):
 - 1.1 Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles urbanos.
 - 1.2 Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles rústicos cuando el área exceda de siete mil metros cuadrados.
 - 1.3 Constitución de régimen de propiedad horizontal. (Artículo número 1195 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
 - 1.4 Localización y desmembración de derechos pro indiviso sobre inmuebles urbanos o rústicos. (Artículo 5 literal f) último párrafo de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, Decreto-Ley número 82-84).

1.5 Rectificación del área de inmuebles urbanos o rústicos. (Artículo 14 del Decreto-Ley número 125-83, Ley de Rectificación de Área).

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. (Artículo 11 literal d) del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria).

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. (Artículo 1131 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

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



INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

DOCTRINA

INMOVILIZACIÓN: “Coartar la libre enajenación de los bienes”. (Cabanellas, G. (1998). *Diccionario jurídico elemental* (14.ª ed.). Editorial Heliasta.).

Según los considerandos de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto número 62-97 del Congreso de la República, 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 de la República de Guatemala; 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 la legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de 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 este será de tres años el cual podrá prorrogarse llenando los mismos requisitos que la solicitud inicial.
3. También podrán solicitar la anotación de inmovilización:
 - 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 este 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.

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 los bienes del mandante, aun cuando fuere distinto del que la solicitó.



DOCTRINA

DONACIÓN: *“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”.*

(Espín Cánovas, D. (1975). Manual de derecho civil español (Vol. III: Derechos reales). Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado).

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. (Artículo 1863 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).
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 conductes.
5. La donación debe ser aceptada por el donatario; tal aceptación puede hacerse en el momento de formalizarse la donación o en acto separado; este 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 de forma judicial; este requisito es indispensable para poder inscribir el contrato.

GUÍA REGISTRAL 20

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 podría darse por notificado en escritura pública o en documento que llene los requisitos correspondientes si fue otorgado en el extranjero. (Artículos 1857 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; y 33 y 67 numeral 4 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107).

6. La donación que se haga a los menores de edad, incapaces o ausentes requiere la aceptación de los representantes legales de estos, pero cuando se trate de donaciones condicionales y onerosas deberá prece-der autorización judicial. (Artículo 1861 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

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 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

8. La revocación de la donación por causa de ingratitud debe ser notifi-cada 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 notifica-ción y del transcurso del plazo determinado por la ley sin que se haya producido. (Artículos 1869, 1870 y 1871 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

9. Adicionado (Acuerdo Administrativo 53-2026).

Al estar exentas del impuesto al valor agregado las “donaciones entre vi-vos, hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad”, el notario autorizante deberá hacer constar en el instrumento público, el grado de parentesco entre donante y donatario y fe de haber tenido a la vista las certificaciones que correspondan extendidas por el Registro Civil de las Personas del RENAP.

En los contratos que comparezcan donatarios, exentos y no exentos, estos últimos deberán cumplir con el pago del impuesto que corresponda, en proporción a la parte alícuota que le sea atribuida. (Artículos 29 del Cód-i-go de Notariado, Decreto número 314, del Congreso de la República; y 7, numeral 3, literal b) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto nú-mero 27-92, Reformado por el artículo 4 del Decreto número 6 -2026 de la Derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donacio-nes, Decreto número 431 del Congreso de la República, Decreto número 6-2026 del Congreso de la República).



DOCTRINA

GESTIÓN DE NEGOCIOS: “La doctrina sostiene que la 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. (Oviedo Bustos, A. M., 1984, p. 3).

La negotiorum gestio romana constituye un cuasicontrato definido por Escriche como aquel en el 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. (Cabanellas, 2000, p. 179).

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. (Ojeda Salazar, F. 1963, pp. 204 y 205).

1. El gestor de negocios será permitido (Artículo 1605 del Código Civil, Decreto-Ley número 106):

GUÍA REGISTRAL 21

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

1.2 En la constitución de servidumbres activas (predio dominante), gratuitas, sin condiciones, que beneficien y no signifiquen carga alguna para el inmueble.

1.3 En las escrituras de ampliación, modificación o aclaración, cuya escritura principal se autorizó con la comparecencia del gestor y aún no haya sido inscrita en este Registro. (Artículo 1606 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

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 (predio sirviente), 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 liberación o reducción de gravámenes, cargas, limitaciones.

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; inscrita o no la escritura principal en este Registro.

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.



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. (Cabanellas, 1998, p. 309).

Cuando en un contrato se enajenen dos o más bienes, debiera individualizarse el precio o valor de cada uno de ellos para:

1. Facilitar la operación de los bienes objeto del contrato, si hubiere impedimento para hacer la inscripción en alguno de ellos.
2. Dar claridad de las inscripciones en cuanto al valor propio de cada bien.
3. Evitar dificultades en la operación de los avisos de traspasos en los catastros fiscales (Dicabi) y municipales. (Artículos 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República y, 35 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 del Congreso de la República).



ESCRITURAS AUTORIZADAS CON LA ANTEFIRMA: “POR MÍ Y ANTE MÍ”

DOCTRINA

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: El principio de rogación notarial contenido en el artículo 1 del Código de Notariado establece que el notario actúa a requerimiento de parte o por disposición de la ley, por lo que no puede actuar de oficio.

(Congreso de la República de Guatemala, 1946).

En concordancia con este principio, la doctrina reconoce la figura de la autodeterminación, entendida como aquellos casos en los que el notario interviene como otorgante y autorizante, permitidos únicamente en los supuestos expresamente establecidos por la ley.

(Carral y De Teresa, 1976).

Con la antefirma “por mí y ante mí” el notario puede autorizar (Artículo 77 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República):

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

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

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

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

1.4 Medidas superficiales, lineales, azimuts o rumbos, únicamente cuando se refiera a errores de transcripción conforme el plano correspondiente.

GUÍA REGISTRAL 23

2. Cartas de pago, cuando el acreedor sea el propio notario autorizante. (Artículo 77 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).
3. Se deberá consignar que se tuvo a la vista la escritura pública que el notario amplía, modifica o aclara.
4. Será necesaria la comparecencia de todos los otorgantes que hayan intervenido, entre otros casos, cuando la ampliación o aclaración se refiera a:
 - 4.1 Nombres y apellidos de los otorgantes o razón o denominación social.
 - 4.2 Precio o valor.
 - 4.3 Declaración de gravámenes o limitaciones que afecten a los otorgantes.
 - 4.4 Identificación registral de los bienes.
 - 4.5 Fecha del instrumento público.



DECLARACIÓN SOBRE GRAVÁMENES O LIMITACIONES

DOCTRINA

GRAVAMEN: “Carga o derecho real impuesto sobre un bien, que limita el ejercicio del derecho de propiedad o sirve como garantía de una obligación.”

(Roca Sastre, R. M. 1995. *Derecho hipotecario Vol. I. Barcelona: Bosch*).

GRAVAMEN: “Los gravámenes son derechos reales que afectan a un bien inmueble y que, para producir efectos frente a terceros, deben constar inscritos en el Registro de la Propiedad.”

(Roca Sastre, R. M. 1995. *Derecho hipotecario Vol. II. Barcelona: Bosch*).

LIMITACIONES DEL DOMINIO: “Restricciones impuestas por la ley al derecho de propiedad, que afectan su ejercicio en atención a intereses sociales, públicos o privados.”

(Albaladejo, M. (2002). *Derecho civil: Derecho de bienes. Madrid: Edisofer*).

LIMITACIONES: “El derecho de propiedad no es absoluto, sino que se encuentra sujeto a limitaciones derivadas de su función social, las cuales condicionan su ejercicio en beneficio de la colectividad.”

(Diez-Picazo, L. 2008. *Fundamentos del derecho civil patrimonial Vol. III. Madrid: Civitas*).

La declaración a que se refiere el artículo 30 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República, deberá hacerse constar en los instrumentos públicos, siempre y cuando afecte a los otorgantes, entre otros, en los actos o contratos siguientes:

1. Compraventas.
2. Donaciones entre vivos onerosas o remuneratorias.

GUÍA REGISTRAL 24

3. Permutas.
4. Obligaciones con garantía real, incluyendo las ampliaciones o modificaciones de la obligación.
5. Aportación de bienes.
6. Fideicomisos.
7. Constitución de servidumbres.
8. Liquidación del patrimonio conyugal, parcial o total.
9. División de la cosa común parcial o total.
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, incluyendo las ampliaciones o modificaciones, y en los casos de subarrendamientos.
13. Constitución de usufructo.
14. Rescisión de contratos.
15. Adjudicación en pago.

LA DECLARACIÓN NO SERÁ NECESARIA:

1. En las desmembraciones a favor de sí mismo.
2. En la unificación de fincas cuando estas pertenezcan a un sólo propietario.
3. En la declaración jurada de ubicación o dirección del inmueble.



DOCTRINA

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: *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. (García Coni, R., & Frontini, A. (1993). Derecho registral aplicado (2.ª ed.). Buenos Aires: Ediciones Depalma.).*

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 (Artículos 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 1127 del Código Civil, Decreto-Ley número 106; y 1, segundo párrafo de la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto número 119-96 del Congreso de la República):

1. Solicitud escrita del interesado con firma legalizada por notario.
2. Solicitud escrita del interesado, con auxilio de abogado quien podrá firmar a ruego. (Artículo 61 numeral 8 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107).
3. Cuando a la solicitud deba acompañarse certificación extendida por registro público o autoridad competente, esta deberá presentarse en original y estar vigente cuando corresponda.
4. 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, para los efectos de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones registrales correspondientes.



PROHIBICIONES Y CORRECCIONES EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO

DOCTRINA

*Los instrumentos públicos pueden ser objeto de **CORRECCIONES** antes de su otorgamiento y autorización, mediante entrerenglonaduras, testados o adiciones, siempre que dichas enmiendas queden debidamente salvadas. No obstante, una vez autorizados, no pueden ser alterados, por lo que cualquier error debe subsanarse mediante una escritura pública complementaria o aclaratoria (Carral y De Teresa, 1976; Giménez Arnau, 1993).*

*En ese sentido, las **PROHIBICIONES** en materia notarial constituyen disposiciones imperativas orientadas a preservar la certeza, autenticidad e integridad del instrumento público, evitando alteraciones que puedan comprometer la fe pública y generar responsabilidad para el notario (Núñez Lagos, 1980).*

1. En los documentos notariales es prohibido:
 - 1.1 Enmendar palabras.
 - 1.2 Usar abreviaturas.
 - 1.3 Escribir fuera de los márgenes.
 - 1.4 Utilizar cifras para expresar fechas, números o cantidades.
 - 1.5 Dejar espacios en blanco que permitan intercalaciones.
 - 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

GUÍA REGISTRAL 26

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.). (Artículos 13 y 14 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República;

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

3. No se aceptarán adiciones, entrerrenglonaduras y testados en testimonios transcritos.



DOCTRINA

LOTIFICAR: “Preparar un terreno, urbanizarlo y dividirlo en lotes para construir casas”.

(Real Academia Española. (2025). *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <https://dle.rae.es>).

URBANIZAR: “Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios”. (Real Academia Española. (2025). *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <https://dle.rae.es>).

DESMEMBRAR: “Dividir, separar algo”. (Cabanellas, G. (1998). *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires: Editorial Heliasta).

1. Será necesario obtener autorización municipal para desmembrar en todos los casos, salvo lo que se indica en el numeral siguiente:

2. No será necesaria la autorización municipal en los siguientes casos:

2.1 Cuando 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 literal b) de la Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto número 583 del Presidente de la República.

2.2 Si la municipalidad correspondiente no resolvió, dentro del término de 30 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 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto número 14-27 del Congreso de la República).

GUÍA REGISTRAL 27

3. En los municipios que cuenten con Plan de Ordenamiento Territorial -POT- será obligatoria la presentación de autorización municipal, en todos los casos de desmembración. (Artículos 142, 147 y 148 del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República).

4. La autorización municipal podrá acreditarse en cualquiera de las formas siguientes:

4.1 Acompañar el original de la autorización municipal.

4.2 Acompañar copia de la autorización municipal.

4.3 Transcripción literal de la autorización municipal, dentro de la escritura pública correspondiente, dando fe el notario de tenerla a la vista.

5. En los municipios que se encuentren declarados zona en proceso catastral o zona totalmente catastrada, también se deberá presentar la autorización municipal, cuando corresponda.

6. Se aceptarán las autorizaciones municipales, cualquiera que sea la denominación consignada en el documento, siempre que contengan autorización para desmembrar, fraccionar o dividir.

7. En la autorización municipal deberán constar los datos registrales correspondientes a la finca matriz de la cual se pretende desmembrar.

8. Si la autorización municipal indica la cantidad y medida de las fincas nuevas a formarse, no se desmembrará más allá de las autorizadas y con las medidas indicadas.



CANCELACIÓN DE PRENDA COMÚN, AGRARIA, GANADERA E INDUSTRIAL

EXPLICACIÓN

La Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto número 51-2007 del Congreso de la República, en el último párrafo del artículo 75 establece: "...En virtud que el Registro de Garantías Mobiliarias es el ente en donde se centraliza la inscripción de garantías mobiliarias, no se inscribirán en el Registro de la Propiedad la prenda común, agraria, ganadera o industrial."

Por la razón anterior, queda modificado el nombre y el contenido de la presente guía así:

Para la cancelación de las prendas que se hubieren inscrito con anterioridad a la vigencia de la ley citada, se podrán presentar:

1. Carta de pago; o,
2. Solicitud escrita de cancelación por aplicación de la prescripción, en la cual deberá solicitar, además de la cancelación de la prenda, la anotación efectuada sobre el bien inmueble o mueble afectado. (Artículo 1190, Código Civil, Decreto-Ley número 106).



DOCTRINA

Diferentes legislaciones catalogan como bienes muebles aquellos que son susceptibles de apropiación y que pueden trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos. Ahora bien, en Guatemala, se debe tener presente que el artículo 451 del Código Civil, Decreto-Ley número 106, no reconoce como bienes muebles a las aeronaves.

Por otro lado, el artículo 39 de la Ley de Aviación Civil, Decreto número 93-2000 del Congreso de la República, en sus partes conducentes, establece: "Se considera aeronave toda máquina que pueda sustentarse en la atmósfera por reacciones del aire que no sean las reacciones del mismo contra la superficie de la tierra y que sean aptos para el transporte de personas, carga y cosas." Agrega que: "La aeronave tiene la naturaleza jurídica de bien inmueble y los motores de las aeronaves son bienes muebles registrables". Además, también debe sopesarse que a tenor del artículo 445, numeral 1.º, del Código Civil, Decreto-Ley número 106, el espacio aéreo se considera como bien inmueble.

El desarrollo del marco jurídico para la aviación civil internacional se inició con la Convención de París del 13 de octubre de 1919. El Protocolo del 15 de junio de 1929, que enmendó la Convención de París, se refiere a las aeronaves sin piloto en un subpárrafo del artículo 15 en los términos siguientes: "Ninguna aeronave de un Estado contratante apta para ser dirigida sin piloto puede sobrevolar sin piloto el territorio de otro Estado contratante, salvo autorización especial". Además, todas las aeronaves no tripuladas, ya sean pilotadas a distancia, completamente autónomas o combinaciones de ambas, están sujetas al mandato del artículo 8 del Convenio de Chicago de contar con autorización especial.

En consecuencia, teniendo en cuenta la especial naturaleza jurídica de las aeronaves, pero particularmente las disposiciones de la legislación nacional cuya aplicación no puede soslayarse, debe considerarse a las aeronaves para efectos registrales como bienes inmuebles y a sus motores como bienes muebles.

Por lo tanto, corresponde al Registro de la Propiedad reconocer e inscribir todos los actos y hechos que incidan en los derechos dominicales y de garantía de las aeronaves, pero en absoluta congruencia con la normativa guatemalteca.

*COMISIÓN NACIONAL REGISTRAL, 2020
Acta número 24-2020 de fecha 12 de octubre de 2020*

1. Será título inscribible para primera inscripción de dominio de una aeronave:

1.1 Factura de adquisición original. La factura proveniente del extranjero, debe estar debidamente apostillada o con los pases de ley.

1.2 Testimonio de la escritura pública traslativa de dominio. La escritura pública, supletoriamente debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 13 y 14 del Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad.

1.3 Testimonio de escritura pública de declaración jurada otorgada de forma unilateral, que acredite el derecho de dominio de la aeronave. La escritura deberá consignar el número de serie, modelo y marca de la aeronave, sin perjuicio de que se podrá agregar cualquier otro dato que facilite la identificación de la misma, excepto los datos del motor, en virtud que la ley lo regula como bien mueble identificable.

2. La modificación de los datos registrales de la primera inscripción de dominio de una aeronave, consignados en aplicación supletoria de los artículos 13 y 14 del Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, puede hacerse por medio de testimonio de escritura pública otorgada bajo declaración jurada de quien dio origen a dicha inscripción y del último titular registral. De no ser posible la comparecencia de ambos, el último titular registral deberá acudir a la vía judicial.

3. Para modificar o aclarar cualquier otro dato adicional, incluyendo la matrícula de la aeronave, que no se refiera a la serie, modelo o marca de la aeronave, será suficiente que, en la escritura, otorgada bajo juramento, comparezca quien tenga el dominio registral de la aeronave y que se transcriba o acompañe al testimonio de la escritura pública, certificación extendida por el Registro Aeronáutico Nacional de la Dirección General de Aeronáutica Civil en la que conste el cambio de que se trate.

4. El gravamen que se constituya sobre la aeronave para garantizar el cumplimiento de una obligación, deberá inscribirse como hipoteca, respetando la naturaleza jurídica de la aeronave como bien inmueble que le asigna la Ley de Aviación Civil, Decreto número 93-2000 del Congreso de la República.

5. Para cualquier cancelación registral debida a destrucción, inutilización, pérdida, exportación de la aeronave, abandono, incautación o por cualquier otro motivo que la justifique, se aceptará testimonio de escritura pública de declaración jurada del último titular registral, en la que solicite expresamente la cancelación y que se transcriba o acompañe al testimonio de la escritura pública, certificación o constancia de matrícula cancelada extendida por el Registro Aeronáutico Nacional de la Dirección General de Aeronáutica Civil, debiendo el notario dar fe de haberla tenido a la vista.

6. Cuando exista más de una primera inscripción de dominio de una misma aeronave, por haberse solicitado dominio a través de factura, escritura pública o declaración jurada, se aceptará, que en escritura pública que contenga declaración jurada de todos y cada uno de los diferentes titulares inscritos que haya tenido dicha aeronave, donde se solicite de manera expresa que los asientos registrales que consten en el historial registral de la aeronave se trasladen a la inscripción registral más antigua, con base en el principio registral de primero en tiempo, primero en derecho. Al testimonio de dicha escritura, se acompañará todos y cada uno de los testimonios o facturas razonados en que consten inscripciones realizadas, solicitando además, la cancelación de todas de las inscripciones duplicadas.

7. En todo caso, se realizará como bien mueble identificable separado de la aeronave, la inscripción registral de motores y hélices de una aeronave, para lo cual se tienen que cumplir los requisitos de inscripción que corresponda a un bien mueble identificable establecidos en los artículos 13 y 14 del Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad.

8. En virtud de la naturaleza jurídica de los motores de las aeronaves como bienes muebles, conforme lo establece la Ley de Aviación Civil, Decreto número 93-2000 del Congreso de la República, para garantizar el cumplimiento de una obligación mediante gravamen sobre un motor de aeronave, la constitución, modificación y registro de dicho gravamen, se registrará por la Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto número 51-2007 del Congreso de la República.



TRANSMISIÓN DE BIENES EN FIDEICOMISO

DOCTRINA

Con la promulgación del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República, quedaron derogadas todas las normas del Código Civil, Decreto-Ley número 106, que regulaban el fideicomiso dentro de los derechos reales, en virtud de que aquella normativa lo consideró como un típico negocio mercantil, que conforme la tesis del “patrimonio de afectación” del jurista francés Pierre Lepaulle, concede al fiduciario la titularidad del dominio de los bienes que le son transmitidos en fideicomiso, afectados por lo tanto a los fines de este contrato.

En ese mismo sentido, el jurista guatemalteco, Edmundo Vásquez Martínez (2012, p. 573), sostiene que con el objeto de que el fiduciario pueda cumplir los fines fijados en el fideicomiso o en transmisiones de bienes al fideicomiso, el fideicomitente “transmite al fiduciario su titularidad, esto es, la cualidad jurídica que le confiere la posibilidad de ejercitar el poder y la responsabilidad que el mismo implica y que delimitan los fines del fideicomiso. La titularidad del fiduciario no implica propiedad”.

La exposición de motivos del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República, hace referencia al contrato de fideicomiso e indica que dadas las características especiales del mismo y de que el traslado de dominio es temporal y afectado a un fin, se estimó necesario exonerarlo de impuestos por transmisión de bienes, tanto en la constitución como en la extinción del fideicomiso, siempre que el patrimonio fideicometido regresara al fideicomitente. (Artículo 792 de esa normativa).

La transmisión de dominio de los bienes al fideicomiso conforma el patrimonio fideicometido, que en la doctrina moderna se denomina “el dominio fiduciario”, el cual el autor Juan Landerreche Obregón define como “La transferencia del dominio que hace el fideicomitente no (es) a favor de una persona determinada, sino como afectación para el fin que constituye el objeto del fideicomiso”.

En Guatemala no existe una definición legal del fideicomiso; simplemente el artículo 766 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República, indica sus características: “El fideicomitente transmite ciertos bienes y derechos al fiduciario, afectándolos a fines determinados. El fiduciario los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso.” La legislación guatemalteca no se refiere a una transmisión de propiedad en términos civiles, sino a una transmisión especial fiduciaria, toda vez que el interés del fideicomitente no es transmitir el dominio del bien de su legítima propiedad en términos meramente “dominicales”, en tanto su voluntad es lograr conseguir el fin contenido en el contrato o negocio de fideicomiso, para lo cual es importante que el fideicomitente se desprenda de su propiedad por tiempo fijo, limitado y determinado, y le transmita el dominio fiduciario o titularidad a un tercero (el fiduciario) a quien confía su patrimonio.

El artículo 1125 del Código Civil, Decreto-Ley número 106, regula precisamente la diferencia entre la inscripción de contratos traslativos de dominio y la transmisión de bienes en fideicomiso, al indicar en su numeral 2.º que son objeto de inscripción: “Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles;” y al establecer en el numeral 4.º de esa misma disposición que también se inscriben: “Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;...”.

Fideicomiso de garantía:

El autor Jesús Roalandini (1998), dice que esta clase de fideicomiso:

Tiene por finalidad principal asegurar el cumplimiento de obligaciones a cargo del propio fideicomitente o de un tercero y a favor del acreedor fideicomisario. Se puede constituir mediante la afectación por parte del fideicomitente al fiduciario, de cualquier clase de bienes o derechos de su original propiedad o titularidad, respectivamente; el deudor conserva la posesión, el uso y hasta el disfrute de los bienes, sobre todo de inmuebles, independientemente de que se transmita la titularidad de los derechos de propiedad al fiduciario, para fines de garantía.

El fiduciario recibe la titularidad del derecho de propiedad en el sentido jurídico, más no económico; no adquiere para él, tiene restringida esa titularidad a fin de garantizar, con el bien, al fideicomisario, el cumplimiento de una obligación que tiene frente al fideicomitente o por cuenta de quien hace la afectación (p. 69).

El artículo 791 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República, regula los efectos de esta modalidad del fideicomiso estableciendo que:

...Si se tratare de fideicomisos de garantía, en caso de incumplimiento del deudor, el fiduciario podrá promover la venta de los bienes fideicometidos en pública subasta ante notario, siendo nulo todo pacto que autorice al fiduciario a entregar los bienes al acreedor en forma distinta. Las operaciones bancarias con garantía de fideicomiso, se asimilarán a los créditos con garantía real. El fiduciario de un fideicomiso de garantía debe ser persona distinta del acreedor. Es decir, en el caso del fideicomiso de garantía, la legislación guatemalteca lo asimila a las garantías reales, tales como la hipoteca y la garantía mobiliaria.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 El contrato de fideicomiso debe constar en escritura pública, salvo el Fideicomiso de Inversión regulado en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96 del Congreso de la República, el cual puede formalizarse en documento privado, debiendo constar la aceptación del fiduciario en el mismo acto y consignarse en el documento el valor estimativo de los bienes que libremente le fije el fideicomitente. (Artículos 76 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96 del Congreso de la República y 771 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República).

1.2 Para la inscripción de la transmisión de bienes en fideicomiso, se observará como mínimo lo siguiente:

1.2.1 Los elementos personales: Fideicomitente(s), fiduciario y fideicomisario(s).

1.2.2 Los fines.

1.2.3 Las reservas.

1.2.4 La revocabilidad o no del fideicomiso.

1.2.5 El plazo del fideicomiso.

1.2.6 La identificación registral de los bienes.

1.2.7 El valor de los bienes en forma individual.

1.3 El documento constitutivo de fideicomiso y la transmisión de bienes al fiduciario estarán libres de todo impuesto. Igualmente, queda exenta de todo impuesto la devolución de los bienes fideicometidos al fideicomitente, a la terminación del fideicomiso. (Artículo 792 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República).

1.4 El contrato o acto por el cual el fiduciario traspase o enajene bienes inmuebles al fideicomisario o a terceros, quedará sujeto a todos los impuestos que estuvieren vigentes en la fecha del acto o contrato. (Artículo 792 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República).

1.5 Solo podrán actuar como fiduciarios los bancos establecidos en el país, así como las entidades financieras sujetas a supervisión financiera y las instituciones de crédito después de haber sido autorizadas especialmente para ello por la Junta Monetaria. (Artículos 768 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República; 41 literal e) de la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto número 19-2002 del Congreso de la República; y 5 literal e) de la Ley de Sociedades Financieras Privadas, Decreto-Ley número 208).

1.6 El fideicomitente deberá contar con autorización para la transmisión de bienes en fideicomiso en los casos siguientes:

1.6.1 Si el fideicomitente es persona jurídica, el representante legal deberá contar con facultades suficientes, o con autorización específica del respectivo órgano competente para disponer de los bienes, lo cual deberá comprobar y calificar el notario en el documento de constitución del fideicomiso o en la transmisión de bienes a un fideicomiso ya constituido.

1.6.2 Si el fideicomitente actúa por medio de mandatario, este debe contar con facultad específica para disponer de los bienes en fideicomiso.

1.6.3 Si el fideicomitente es menor, incapaz o ausente, pueden constituir fideicomiso sus representantes legales siempre que tengan autorización judicial, que deberá transcribirse en el documento respectivo. (Artículo 767 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República).

1.7 En todo acto o contrato que el fiduciario otorgue en ejecución del fideicomiso, deberá declarar que actúa en esa calidad. (Artículo 781 del Código de Comercio, Decreto número 2-70 del Congreso de la República).

1.8 En el contrato de transmisión de bienes a fideicomisos ya constituidos deberá consignarse una cláusula de antecedentes, en la cual se describa la escritura constitutiva, ampliaciones si hubiere y los elementos personales del fideicomiso. (Artículo 29, numeral 7 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República).

1.9 En el contrato de ampliación del patrimonio fideicometido bastará la comparecencia del fideicomitente y del fiduciario, no siendo necesaria la del fideicomisario.

1.10 Si el fideicomitente transmite al fideicomiso únicamente la nuda propiedad de los bienes, el usufructuario seguirá ejerciendo plenas facultades de uso y goce de los mismos, correspondiendo al fiduciario solamente el dominio fiduciario de la nuda propiedad.

En el supuesto de que el usufructuario haya transmitido solo sus derechos de usufructo al fideicomiso, el fiduciario ejercerá el dominio fiduciario de uso y goce de los bienes transmitidos, no así la disposición de estos.

1.11 Si dentro de los fines del contrato está la constitución de régimen de propiedad horizontal sobre la finca transmitida en fideicomiso, cumplido el fin o fines y constituidos el régimen de propiedad horizontal, el fiduciario procederá a solicitar la aclaración de la inscripción de derechos reales en la cual fue transmitida dicha finca en fideicomiso, en el sentido de que dicha finca por ley pasa a ser propiedad de todos los propietarios de las fincas filiales. (Artículos 533 y 1203 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).



LIQUIDACIÓN DE PATRIMONIO CONYUGAL Y DE UNIÓN DE HECHO LEGALMENTE DECLARADA

DOCTRINA

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: “el negocio jurídico por medio del cual se regula el régimen económico conyugal por obra y gracia de la autonomía de la voluntad de los contrayentes”. (Diez-Picazo, L., y Gullón, A. (1983).

“Por la liquidación del patrimonio conyugal, los cónyuges proceden a dividir los bienes comunes que existen en el matrimonio o unión de hecho legalmente declarada, según el régimen de comunidad de bienes adoptado”.

COMISIÓN NACIONAL REGISTRAL, 2020

1. LIQUIDACIÓN PARCIAL DE PATRIMONIO CONYUGAL

1.1 El Registro inscribe liquidaciones parciales de patrimonio conyugal cuando uno de los cónyuges adjudique a otro en concepto de gananciales o ambos cónyuges decidan adjudicarse entre sí uno o más bienes o derechos reales, respecto de los cuales declaren que han sido adquiridos dentro del matrimonio, siempre y cuando el régimen económico del matrimonio sea de comunidad de gananciales y no haya sufrido modificación. De estos extremos deberá dar fe el notario, teniendo a la vista el atestado correspondiente del Registro Civil del Registro Nacional de las Personas -Renap- o adjuntando al testimonio de la escritura pública, el original de dicho atestado. (Artículos 116, 119, 124 y 1792 del Código Civil, Decreto-Ley número 106).

1.2 También se inscriben liquidaciones parciales del patrimonio conyugal acordadas por ambos cónyuges, cuando hubieren optado por el régimen de comunidad absoluta, debiendo en este caso el notario identificar y dar fe de tener a la vista el respectivo atestado del Registro Civil del Registro Nacional de las Personas -Renap- que así lo acredite, o bien adjuntar el original de dicho documento al testimonio de la correspondiente escritura. 1.3 La liquidación parcial del patrimonio conyugal no debe inscribirse previamente en el Registro Civil del Registro Nacional de las Personas -Renap-.

1.3 La liquidación parcial del patrimonio conyugal no debe inscribirse previamente en el Registro Civil del Registro Nacional de las Personas -Renap-.

2. LIQUIDACIÓN TOTAL DE PATRIMONIO CONYUGAL

2.1 La liquidación total del patrimonio conyugal en concepto de ganancias procede de conformidad con el artículo 139 del Código Civil, Decreto-Ley número 106, por:

2.1.1 Disolución del matrimonio: Al testimonio de la escritura pública deberá adjuntarse certificación del Registro Civil del Registro Nacional de las Personas -Renap-, en la que conste que el divorcio ha sido inscrito.

2.1.2 Por modificarse el régimen económico del matrimonio: Al modificarse el régimen económico del matrimonio y adoptar un régimen que implique la liquidación total del patrimonio conyugal, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Designación detallada de los bienes y derechos que tiene cada cónyuge en el momento de modificar el régimen económico, con la indicación del título de adquisición.
- Declaración del monto de las deudas de cada cónyuge; y
- Declaración expresa sobre el nuevo régimen económico del matrimonio que adoptan, con las modalidades y condiciones a que quieran sujetarlo.

En este caso el nuevo régimen deberá inscribirse previamente en el Registro Civil del Registro Nacional de las Personas -Renap-.

2.1.3 Por ser condenado en sentencia judicial firme, alguno de los cónyuges por delito cometido en contra del otro. La liquidación deberá ser ordenada por juez.

2.2 Otras causas por las cuales procede la liquidación total del patrimonio conyugal:

2.2.1 Por muerte de uno de los cónyuges, derivado de la tramitación del proceso sucesorio, se deberá presentar el testimonio de las partes conducentes del respectivo proceso sucesorio.

2.2.2 Por declaratoria judicial de insubsistencia o nulidad del matrimonio, o la separación, se deberá presentar el despacho judicial respectivo.



ALCANCE DEL DOCUMENTO

La autoría de las anteriores Guías corresponde íntegramente a la Comisión Nacional Registral. Para su aplicación en el Segundo Registro de la Propiedad, el Registrador Titular emitió el Acuerdo Administrativo 140-2025, con vigencia a partir del 20 de noviembre de 2025.

Derivado del Decreto Número 6-2026 del Congreso de la República de Guatemala, que aprobó la derogatoria de la Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, Decreto Número 431 del Congreso de la República de Guatemala, la Comisión Nacional Registral aprobó la modificación parcial de cuatro Guías. Asimismo, el Registrador Titular suscribió el Acuerdo Administrativo 53-2026, que incorpora dichas modificaciones.

Este cuerpo de criterios se reconoce como un instrumento dinámico, sujeto a las revisiones futuras que el ordenamiento jurídico exija y que la Comisión Nacional Registral apruebe o modifique.

GUÍAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD
EDICIÓN ABRIL 2026



BÚSCANOS EN
WWW.SRP.GOB.GT

7957-1111

