

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

GUATEMALA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD(*) (1088) CÓDIGO CIVIL.

LIBRO IV Del Registro de la Propiedad
TÍTULO I DE LA INSCRIPCIÓN EN GENERAL

Capítulo I De los títulos sujetos a inscripción

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 1124. - (Art. 77 del decreto - ley 218). El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Art. 1125. - En el Registro se inscribirán:

1° Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2° Los títulos traslativos de dominio de los 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 los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

3° La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

4° Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes muebles o derechos reales sobre los mismos;

5° Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles ó derechos reales;

6° (Art. 78 del decreto - ley 218). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

Capítulo IV Registro de la propiedad horizontal

Art. 1195. - La propiedad horizontal deberá inscribirse formando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación.

El testimonio de la escritura que origine la primera inscripción del edificio, debe acompañarse de una copia de los planos del mismo y los planos de cada unidad o piso.

Art. 1196. - Los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; y descripción de cada piso o unidad, su situación, colindancias y datos que sean necesarios para identificarlos.

Art. 1197. - La inscripción del edificio, como finca matriz, se debe practicar en la finca cuyo número aparezca inscrito el terreno.

Art. 1198. - Cada piso, departamento o habitación que reúna los requisitos que establece este código, se debe inscribir como finca independiente de la finca matriz, y cada una de las nuevas fincas debe tener notas marginales de mutua referencia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 1199. - La inscripción del edificio en la finca matriz ha de expresar las circunstancias que para toda inscripción señala el artículo 1131, en cuanto fueren aplicables.

Art. 1200. - En la inscripción deben expresarse los elementos comunes a favor del o de los que resultan ser titular o titulares del edificio total; y en su caso, de los que correspondan a cada piso, departamento o habitación, en la proporción respectiva.

Art. 1201. - Al inscribirse un piso, departamento o habitación, se deben expresar las mismas circunstancias que indican los artículos anteriores. En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, corresponde a los titulares, el registrador hará una breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Art. 1202. - Si la edificación de los pisos no estuviere concluida, deberá indicarse lo ya realizado y lo que se encuentre pendiente de construcción; pero al estar terminados, debe declararse al Registro para modificar o ampliar la inscripción que corresponda.

Art. 1203. - La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponda al titular de cada piso o unidad, se entiende transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Art. 1204. - La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terreno colindantes, efectuada por la totalidad de titulares para que forme parte de los elementos comunes del edificio, se ha de inscribir en la finca matriz, con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas.

Art. 1205. - La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten el edificio en general y las anotaciones preventivas que hagan referencia expresa al edificio o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se deben practicar en la finca matriz, dejando anotación marginal en las fincas filiales.

CÓDIGO DE NOTARIADO DE GUATEMALA(*) (1089)

TÍTULO III INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Art. 29. - Los instrumentos públicos contendrán:

1º El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento;

2º Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes;

3º La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles;

4º La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente;

5º Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndolos e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza.

Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato;

6º La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él un testigo;

7º La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato;

8º La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato;

9º La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o proceda de diligencias judiciales o administrativas;

10. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación;

11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos; y,

12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras: "Ante mí". Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario, firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente el mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante, pondrá antes de firmar, la expresión "Por mí y ante mí".

Art. 30. - En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren.

Art. 31. - Son formalidades esenciales de los instrumentos públicos:

1º El lugar y fecha del otorgamiento;

2º El nombre y apellido o apellidos de los otorgantes;

3º Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- 4° La intervención de intérprete, cuando el otorgante ignore el español;
- 5° La relación del acto o contrato con sus modalidades; y,
- 6° Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso.

Art. 32. - La omisión de las formalidades esenciales en los instrumentos públicos, da acción a la parte interesada para demandar su nulidad, siempre que se ejercite dentro del término de cuatro años, contados desde la fecha de su otorgamiento.

Art. 33. - La omisión de las formalidades no esenciales, hace que incurra el notario en una multa de cinco a cincuenta quetzales según el caso.

Art. 34. - No es preciso que el notario exprese que da fe, en cada cláusula escrituraria, de la estipulación que contenga, ni de las condiciones o circunstancias legales de las personas o cosas a que se refiere; es suficiente con que el notario consigne una vez en cada instrumento público, que da fe de todo lo contenido en el mismo.

Art. 35. - Para que proceda a la responsabilidad civil de daños y perjuicios contra el notario por nulidad del instrumento, es necesario que haya sido citado y oído en el juicio respectivo, en lo concerniente a la causa de nulidad.

Art. 36. - El notario pondrá al margen de la escritura matriz, razón de haber autorizado otra escritura que la adicione, aclare, modifique o rescinda; y también razonará los títulos y documentos que tenga a la vista y cuyo contenido sufra modificación, en virtud de los instrumentos que hubiera autorizado.

Art. 37. - El notario remitirá al director del Archivo de Protocolos en la capital, o a los jueces de primera instancia en los departamentos, dentro de los quince días siguientes al otorgamiento, un testimonio especial en papel sellado del menor valor, de los actos o contratos que autorice, de las actas de protocolización y de las razones de legalización; al término indicado se agregará el de la distancia a razón de cuarenta kilómetros por día.

De las escrituras canceladas, de las cuales no se podrá extender copia ni testimonio, el notario se limitará a dar aviso, en papel sellado del menor valor, indicando el número del instrumento, al director del Archivo de Protocolos.

Si se tratare de testamentos, donaciones por causa de muerte y sus modificaciones y revocaciones, el testimonio se entregará en plica cerrada, firmada, sellada en la que el notario expresará el número de orden, lugar y fecha y objeto del instrumento, el nombre del otorgante y el número y registro de papel de protocolo en los que fue extendida y la hora en su caso.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Los jueces de primera instancia remitirán el testimonio especial del testamento así como el de los instrumentos públicos y legalizaciones que autoricen, cuando cartulen, a la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia y esta oficina los remitirá al Archivo General de Protocolos. El director del Archivo de Protocolos y el juez de primera instancia en su caso, extenderán al notario el recibo correspondiente. Los jueces enviarán al Archivo de Protocolos periódicamente, los testimonios especiales remitidos por los notarios.

Art. 38. - En papel sellado del menor valor, el notario dará aviso a las oficinas de control fiscal y municipal respectivas, dentro de los quince días siguientes a la compulsación del primer testimonio:

1º De las escrituras de donación entre vivos, de bienes inmuebles con la indicación del lugar y la fecha; nombres del donante y donatario; grado de parentesco entre éstos; bienes donados y su valor; y número del Registro de la Propiedad Inmueble y de la matrícula fiscal;

2º De los contratos de enajenación de inmuebles, que contengan: fecha del contrato; fecha de la compulsación del primer testimonio; nombres de los otorgantes; situación y extensión del inmueble en medida métrica, si apareciere del contrato; precio; número del Registro de la Propiedad Inmueble y de la matrícula fiscal.

Si se tratare de operaciones que den origen a la formación de una nueva finca, por fusión, desmembración o partición de otras, el aviso contendrá: fecha del acto o contrato; fecha de la compulsación del primer testimonio; nombres de los otorgantes; nombres de los inmuebles afectados por la operación, indicando extensión y número de la matrícula fiscal; e iguales datos respecto a la nueva o nuevas fincas resultantes de la operación. El encargado de la matrícula operará con los datos que proporcione el notario, y respecto al número del registro de la nueva finca, los consignará tomándolos del testimonio ya registrado que le presente el interesado.

Art. 39. - Las oficinas fiscales para percibir el pago del impuesto de alcabala, en los contratos de enajenación de inmuebles, recibirán del notario un aviso en papel sellado del menor valor, que contendrá: el nombre de los contratantes, el inmueble objeto del contrato; el precio de la enajenación; el número de la inscripción del registro, si lo tuviere, y el número de la matrícula. Si este aviso no se diere antes de autorizarse el contrato, deberá darse dentro de los quince días siguientes, para los efectos del pago indicado, expresando en tal caso, la fecha de su otorgamiento.

Art. 40. - La Oficina de la Matrícula Fiscal, al recibir aviso del notario de la enajenación de un inmueble que no estuviere declarado, procederá a abrir la matrícula correspondiente, llenando los requisitos legales, dentro de un plazo que no excederá de quince días. En este caso el plazo para pagar la alcabala empieza a contarse a partir de la fecha en que la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

matrícula quede abierta.

Art. 41. - Los expedientes y libros de la matrícula son públicos y no se cobrará por su consulta.