

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA IMPORTANCIA DE LAS APLICACIONES TECNOLÓGICAS DEL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SU SISTEMA OPERATIVO COMO PROCESO DE
MODERNIZACIÓN Y SERVICIOS ACTUALES**

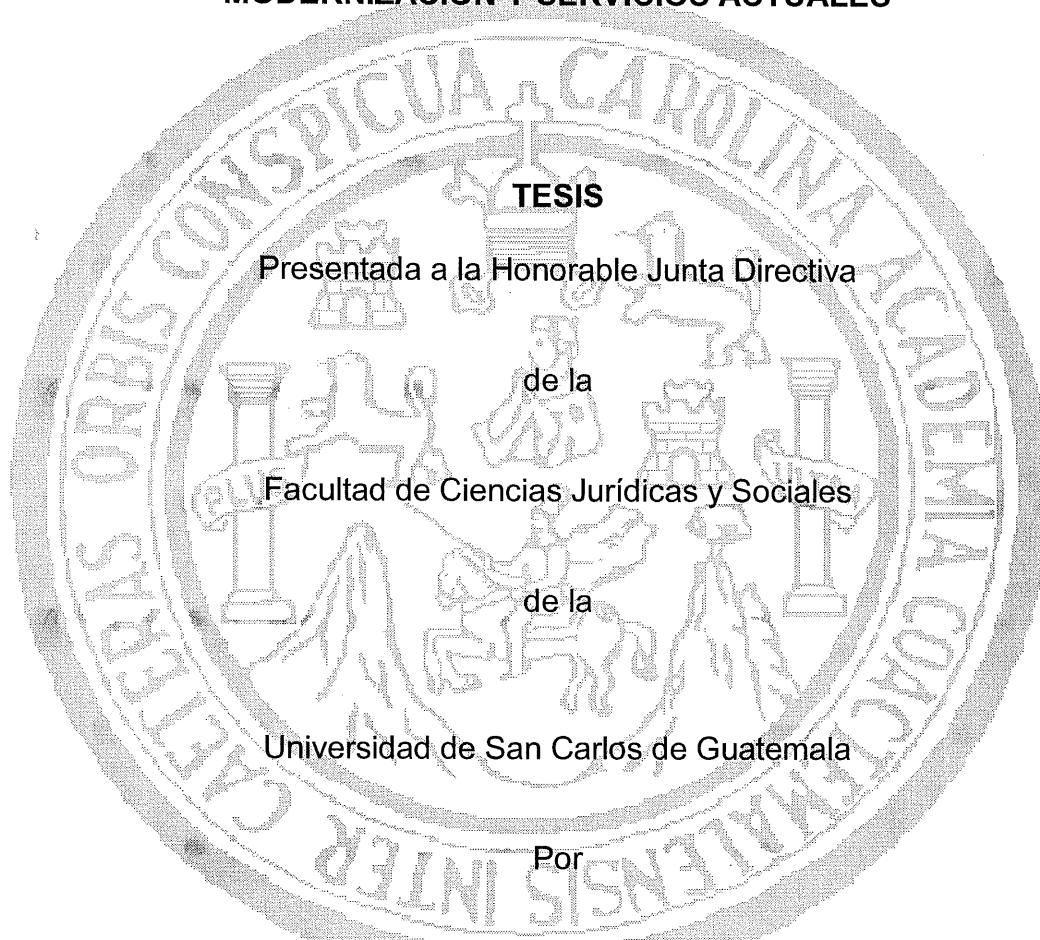


FLORENTÍN LUIS ALVARO QUECHÉ SARCEÑO

GUATEMALA, OCTUBRE 2012

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA IMPORTANCIA DE LAS APLICACIONES TECNOLÓGICAS DEL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SU SISTEMA OPERATIVO COMO PROCESO DE
MODERNIZACIÓN Y SERVICIOS ACTUALES**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

FLORENTÍN LUIS ALVARO QUECHÉ SARCEÑO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre 2012

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase

Presidente	Lic. Emilio Gutiérrez Cambranes
Secretario	Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Vocal	Licda. Edna Mariflor Irungaray López

Segunda Fase

Presidente	Licda. Magda Nidia Gil Barrios
Secretario	Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Vocal	Lic. Carlos Antonio Rodríguez Arana

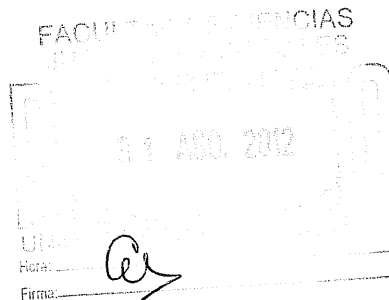
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).



Licenciado Carlos René Contreras Arias
Abogado Y Notario

Guatemala, 30 de Agosto de 2012

Licenciado
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Respetable Licenciado Mejía Orellana:

De conformidad con el nombramiento de fecha trece de junio del dos mil doce, fui designado por su despacho para proceder a la asesoría del trabajo de tesis del bachiller, **FLORENTÍN LUIS ALVARO QUECHÉ SARCEÑO**, con carné número **200616021**, intitulado: **"LA IMPORTANCIA DE LAS APLICACIONES TECNOLOGICAS DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SU SISTEMA OPERATIVO COMO PROCESO DE MODERNIZACION Y SERVICIOS ACTUALES"**; por lo que me complace manifestar que:

1. Procedí a asesorar el trabajo de tesis indicado, el cual contiene un análisis jurídico y doctrinario, referente al Registro de la Propiedad, así como a su modernización y servicios actuales, los cuales son de gran importancia para que en un futuro pueda servir como materia de consulta y de soporte para mejorar de una manera radical la seguridad y certeza jurídica que presta en las inscripciones registrales.
2. Durante la elaboración del actual trabajo de tesis, se pudo determinar el aporte científico y doctrinario para la sociedad guatemalteca, implicando la utilización de los métodos, sintético, analítico, deductivo e inductivo, para poder relacionar temas y subtemas y llegar a las conclusiones concordantes basados con el plan de investigación.
3. La redacción utilizada durante el desarrollo de la tesis es la adecuada. Asimismo, los fines y objetivos propuestos fueron alcanzados ya que se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva y que la metodología, las técnicas de la investigación, y los cuadros estadísticos coinciden con el plan base de dicha investigación, lo cual demuestran la confianza de un Registro de la Propiedad, pronto y certero.
4. Las técnicas que se utilizaron fueron la documental y fichas bibliográficas, con las cuales se recopiló toda la información relacionada con el tema.
5. El contenido del trabajo de tesis tiene relación con las recomendaciones, conclusiones y bibliografía los que son congruentes con los temas desarrollados, además que la misma constituye materia en Derecho Registral.
6. El trabajo denota esfuerzo, dedicación y empeño en el cual se aplicaron las técnicas y métodos de investigación referidos; asimismo se comprobó suficientemente la hipótesis planteada.

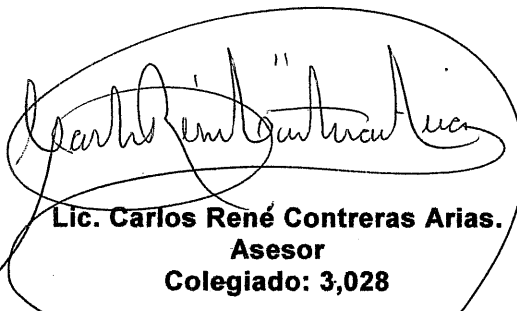
7^a Avenida 6-53 Zona 4, 2^o Nivel, Oficina 31, Edificio El Triangulo
Telefax 2334-7807 Celular 47200476
E-mail: contreras-juarez@hotmail.com



Licenciado Carlos René Contreras Arias
Abogado Y Notario

En virtud de lo anterior expuesto, manifiesto que el presente trabajo de tesis, efectivamente reúne los requisitos de carácter legal, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del examen General Público; para su posterior evaluación por el tribunal Examinador. *Previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.*

Atentamente,



Lic. Carlos René Contreras Arias.
Asesor
Colegiado: 3,028

Carlos René Contreras Arias
ABOGADO Y NOTARIO

7^a Avenida 6-53 Zona 4, 2^o Nivel, Oficina 31, Edificio El Triangulo
Telefax 2334-7807 Celular 47200476
E-mail: contreras-juarez@hotmail.com



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.

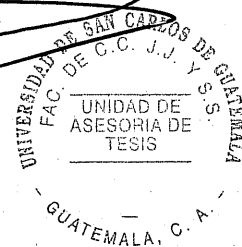


UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 05 de septiembre de 2012.

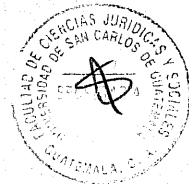
Atentamente, pase al LICENCIADO CANDIDA DOMITILA JUÁREZ MORALES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante FLORENTÍN LUIS ALVARO QUECHÉ SARCEÑO, intitulado: "LA IMPORTANCIA DE LAS APLICACIONES TECNOLÓGICAS DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SU SISTEMA OPERATIVO COMO PROCESO DE MODERNIZACIÓN Y SERVICIOS ACTUALES".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



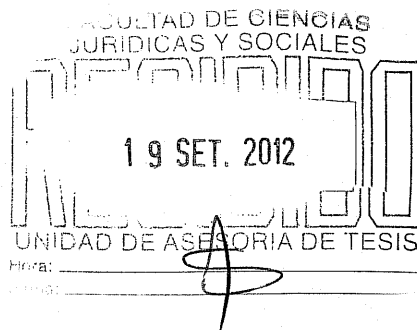
cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyr.



Licenciada Candida Domitila Juárez Morales
Abogada y Notaria
Colegiado 2992

Guatemala, 19 de septiembre de 2012

Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.



Respetable Director:

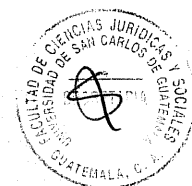
Conforme al nombramiento de fecha cinco de septiembre de dos mil doce, que fue emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis, procedí a revisar el trabajo de tesis del estudiante **FLORENTÍN LUIS ALVARO QUECHÉ SARCEÑO**, con carné número **200616021**, intitulado: **“LA IMPORTANCIA DE LAS APLICACIONES TECNOLÓGICAS DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SU SISTEMA OPERATIVO COMO PROCESO DE MODERNIZACIÓN Y SERVICIOS ACTUALES”**; después de la revisión encomendada, me es grato manifestarle que:

1. La contribución científica del trabajo de tesis en su contenido es de suma importancia para la sociedad guatemalteca; siendo un aporte significativo, valioso e ideal para conocer la materia registral y en especial sobre los servicios prestados por el Registro General de la Propiedad
2. El trabajo de tesis contiene un análisis jurídico encaminado a un estudio sistemático, científico y técnico, desarrollándose de conformidad con el plan de trabajo, así como los métodos y técnicas de investigación propuestas.
3. La redacción que se utilizó para el desarrollo de la tesis fue la adecuada. El procedimiento para la elaboración de la investigación fueron basados en datos actuales, incluyendo las técnicas de fichas bibliográficas y la documental con las cuales se obtuvo la información doctrinaria relacionada con el tema investigado utilizando el material adecuado.
4. La bibliografía empleada es la correcta, siendo la introducción, conclusiones y recomendaciones relacionadas entre sí y con los capítulos de la tesis. Durante la revisión de la misma, le sugerí al sustentante diversas correcciones al contenido,

7ª avenida 6-53 zona 4, 2do. Nivel, Oficina 31, Edificio El Triángulo.

Telefax: 2334-7807 Celular: 47200476

Correo electrónico: contreras-juarez@hotmail.com



Licenciada Cándida Domitila Juárez Morales
Abogada y Notaria
Colegiado 2992

bajo el respeto de su criterio y posición ideológica; encontrándose conforme con llevar a cabo las modificaciones indicadas. Los objetivos determinaron como se puede establecer un mejor desempeño en las aplicaciones tecnológicas del proceso operativo del Registro General de la Propiedad.

5. De manera personal me encargué de orientar al estudiante, durante las etapas correspondientes al proceso investigativo, utilizando la metodología adecuada, la cual comprueba la hipótesis formulada que determinó la situación jurídica actual del Registro General de la Propiedad en la prestación de sus servicios y la importancia de que se mantengan en buen funcionamiento.
6. Se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, con el cual se estableció la importancia del derecho registral en Guatemala; el sintético, dio a conocer la importancia de las aplicaciones tecnológicas el sistema operativo; el inductivo, señaló la importancia de la seguridad y resguardo de información del Registro General de la Propiedad en el país, y el deductivo, determinó la forma de realizar cada capítulo.
7. La investigación denota un aporte científico en materia jurídica ya que establece que no existe un documento legal que establezca la importancia de mantener un Registro a la vanguardia en todo sentido.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Cándida Domitila Juárez Morales
ABOGADO Y NOTARIO

Licda. Cándida Domitila Juárez Morales
Revisora de Tesis

7^a avenida 6-53 zona 4, 2do. Nivel, Oficina 31, Edificio El Triángulo.

Telefax: 2334-7807 Celular: 47200476

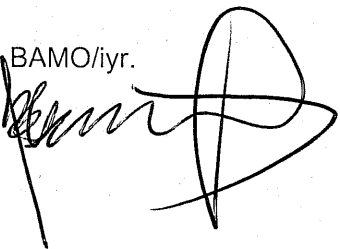
Correo electrónico: contreras-juarez@hotmail.com

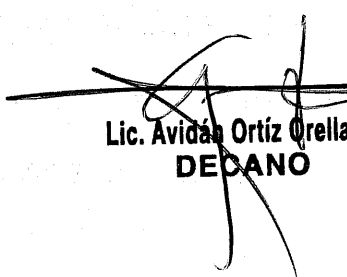


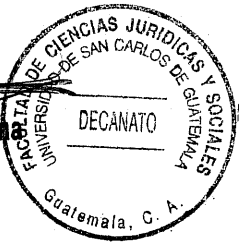
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.

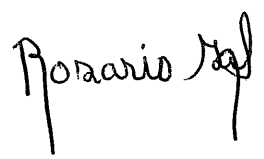
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 02 de octubre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante FLORENTÍN LUIS ALVARO QUECHÉ SARCEÑO, titulado LA IMPORTANCIA DE LAS APLICACIONES TECNOLÓGICAS DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN SU SISTEMA OPERATIVO COMO PROCESO DE MODERNIZACIÓN Y SERVICIOS ACTUALES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyr.



Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO









DEDICATORIA

- A DIOS: Por darme la vida, un amor incondicional, la dicha de ser tu hijo y guiarme por el camino de bien.
- A MI MADRE: Por tu dedicación, respeto, amor, cariño, ocupas un lugar especial en mi corazón, eres la mujer más maravillosa del mundo por haberme dado la vida, ser tu hijo es un privilegio, no olvides que te amo mucho.
- A MI PADRE: Por tus sabios consejos eres un digno ejemplo de admiración, gracias por el apoyo incondicional, económico y sobre todo moral durante toda mi vida, y enseñarme a ser un hombre de bien.
- A MI ABUELA: Mamá Mary, eres mi ángel enviado por Dios, para cuidarme, guiarme por la vida, la quiero y aprecio bastante.
- A MI ESPOSA: Por brindarme su amor, cariño, comprensión y apoyo.
- A MI HIJO: Joseph Alejandro, por ser quien impulsa esta sed de superación; que este triunfo, sea el anhelo de inspiración en tu vida.
- A MIS HERMANOS: Ing. Pedro Alexander y Cristian Amílcar, por su cariño, demostrando ser buenos amigos siempre y nunca olvidar que somos hermanos.
- A MIS TÍOS: Miguel, Francisca, Florencio, por brindarme siempre su apoyo al igual que sus familias. Y en especial a Elizabeth Sarceño por llegar a ser mi segunda mamá.
- A MIS PRIMOS: Lilian, Erick, Cata, Bélgica, Genaro, Marisol, Daniel, Emanuel, Fredy, Janeth, Claudia, Ana Lucia, Carol, Tania, Rosy, por ser parte esencial de mi vida.
- A MIS AMIGOS: Sayonary Aguirre, Fabiola García, Haroldo Salazar, Erick Catalán, Marvin Aldana, Paola



Pinto, Astrid Rodas, Fernanda Adquí, Mónica Barillas, Rosario Ortiz, Dennis Sum, Rosario Piedrasanta, Dalia Palma, Andrea Torres, Marlen Contreras, Jenny Ralda, Alis Saravia, Luis Maquis, Rigo Sontay, Heber Díaz, Juan Carlos Menocal, Edén Pineda, Cristian Guzmán, Ericka López, Ada Samayoa, Julio Hernández, José Rosales, Gustavo Cabria, Milton Maldonado, Carolina Quirán, Francisco Juárez, por brindarme su amistad y apoyo.

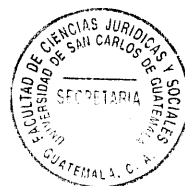
A LA UNIVERSIDAD:

De San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de ser un profesional.

EN ESPECIAL:

Lic. Salvador Lozano, por brindarme su amistad y apoyo.

Licda. Domitila Juárez, Lic. Carlos Contreras y Lic. Francisco Flores Mazariegos, Licda. Sandra Higueros, por sus consejos y apoyo en la elaboración de mi tesis.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Derecho registral.....	1
1.1 Definición de derecho registral.....	1
1.2 Sistemas registrales.....	3
1.2.1. Sistema francés.....	4
1.2.2. Sistema español.....	5
1.2.3. Sistema alemán.....	5
1.2.4. Sistema australiano.....	6
1.2.5 Otras clasificaciones.....	9
1.3 Principios registrales.....	11
1.3.1. Principio de inscripción.....	12
1.3.2. Principio de publicidad.....	12
1.3.3. Principio de especialidad o determinación.....	13
1.3.4. Principio de legalidad.....	13
1.3.5. Principio de legitimación y apariencia jurídica.....	14
1.3.6. Principio de protección de tercero.....	15



	Pág.
1.3.7. Principio de fe pública registral.....	15
1.3.8. Principio de consentimiento.....	16
1.3.9. Principio de tracto sucesivo.....	16
1.3.10. Principio de rogación.....	17
1.3.11. Principio de prioridad o prelación.....	17
1.3.12. Principio de gratuidad.....	18
1.3.13. Principio de seguridad jurídica.....	18
1.3.14. Principio de perdurabilidad.....	19
1.3.15. Principio de seguridad informática.....	19

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad.....	21
2.1. Historia del Registro de la Propiedad.....	22
2.1.1. Base legal.....	27
2.1.2. Funciones.....	29
2.2. Reglamento del Registro de la Propiedad.....	30
2.3. Arancel del Registro de la Propiedad.....	31
2.4. Servicios actuales del Registro de la Propiedad.....	36
2.4.1. La operación registral electrónica.....	36

2.4.2. La presentación de un documento en el Registro General de la Propiedad.....	39
2.4.3. Documentos electrónicos para agilizar el proceso de operación.....	40
2.4.4. Servicio exclusivo para notarios.....	40
2.4.5. Biblioteca virtual de libros de inscripciones.....	42
2.5. Alianza registral en línea entre el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad.....	42
2.6. Guías de operación registral.....	43
2.7. Compendio de documentación registral a disposición de los notarios.....	44
2.8. Implementación de solicitar certificaciones por correo electrónico.....	44
2.9. Ventajas y desventajas del sistema de operación registral en línea.....	45
2.9.1. Ventajas.....	45
2.9.2. Desventajas.....	46
2.10. Servicio en su página web.....	47
2.11. Nuevas opciones por medio de la consulta a distancia (internet).....	48
2.12. Inmovilización.....	49
2.12.1. Quiénes pueden presentar la inmovilización?.....	49
2.12.2. Cuánto es el tiempo para inmovilizar los bienes?.....	50



CAPÍTULO IV

	Pág.
4. La modernización registral del Registro General de la Propiedad.....	71
4.1. Evolución en la modernización tecnológica del Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	71
4.1.1. Modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala en la legislación comparada.....	79
4.2. El libro electrónico o archivo electrónico.....	84
4.3. Trascendencia de los libros electrónicos en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	86
4.4. Dónde puede ser necesaria la educación registral?.....	88
4.5. La importancia de las aplicaciones tecnológicas del Registro General de la Propiedad en su sistema operativo como proceso de modernización y servicios actuales contribuirá a garantizar la seguridad registral.....	89
CONCLUSIONES.....	103
RECOMENDACIONES.....	105
BIBLIOGRAFÍA.....	107

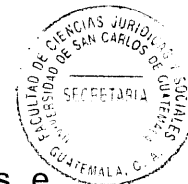


INTRODUCCIÓN

La modernización que ha tenido el Registro General de la Propiedad de Guatemala al implementar la informática como herramienta de uso constante e indispensable para realizar la actividad registral, integrado por un sistema moderno, eficiente, eficaz, seguro y confiable que resguarda los intereses de todos los guatemaltecos, comprobando ser un digno ejemplo de vanguardia para otras instituciones del Estado, al ocupar hasta el primer lugar en Latinoamérica, y veintitrésavo a nivel mundial según el Doing Business Report del Banco Mundial.

En la presente investigación, se hace un análisis de la importancia de las aplicaciones tecnológicas del Registro General de la Propiedad en su sistema operativo como proceso de modernización y servicios actuales, contenidos en estándares de seguridad y certeza jurídica que revisten de solemnidad las inscripciones y comprobar por medio la hipótesis planteada, que a partir del colapso informático, es necesario contar con una tecnología de punta, programas y equipo de cómputo en constante cambio.

El presente trabajo se desarrolla en cuatro capítulos distribuidos de la siguiente manera: Capítulo I, Determina el origen y naturaleza de la actividad registral, los fines, características y principios del derecho registral; el capítulo II, Se hace un estudio sobre el concepto y denominación del Registro General de la Propiedad de Guatemala, origen, evolución histórica, sistemas registrales, servicios prestados; en el capítulo III, Es el estudio de la denominación, concepto e importancia de la informática y la tecnología en



el derecho registral, características, principios, fines, clasificación, características e importancia de la informática jurídica; en el del capítulo IV, Se conoce la evolución y modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala, la trascendencia de las aplicaciones tecnológicas en dicha modernización, la seguridad jurídica que éstas ofrecen y por último se hace un análisis sobre el Registro General de la Propiedad de Guatemala y el desarrollo que ha sido tomado en cuenta por los Registradores de turno.

Los métodos utilizados fueron: El dialéctico, basado a principios generales; el sintético, que es rehacer y recomponer lo analizado; el analítico, separando un conocimiento, principios y relaciones de los temas; el deductivo, conduciendo la investigación de lo general a lo particular; el inductivo, generando juicios de aplicación de lo particular a lo general; el jurídico, transportar la esencia de la norma general a la realidad; dando así el significado de la importancia en la modernización del Registro General de la Propiedad, las técnicas de fuentes directas e indirectas, aplicadas a través de entrevistas a los Abogados y Notarios, personal del Registro y usuarios del mismo, para llegar a la conclusión que en la presente era informática, de las telecomunicaciones, de las aplicaciones tecnológicas, por ser creaciones de los seres humanos no puede negarse que son infalibles en la seguridad y certeza jurídica del mismo, así como los guatemaltecos y las autoridades de turno que través del tiempo y la experiencia han implementado un plan de mejoramiento ante la pérdida de datos almacenados en los archivos de esta institución, dando una nueva cara ante la sociedad guatemalteca de un registro pronto y seguro.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

La importancia del derecho registral dentro del sistema jurídico guatemalteco deviene que es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es brindar seguridad y certeza jurídica a las mismas.

La palabra registro, según lo define Guillermo Cabanellas, es: “padrón o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.”¹

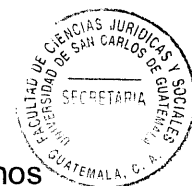
1.1 Definición de derecho registral

“Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dichas registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.”²

En síntesis, puedo decir que el Derecho Registral es: El conjunto de principios, doctrinas y normas jurídicas que regulan los actos civiles de inscripción, constitución,

¹ Cabanellas Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 513

² Palacios Echeverría, Iván. **Manual de derecho registral**. Pág. 13

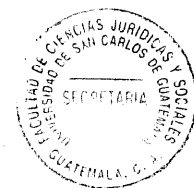


adquisición, transmisión, anotación, gravamen, pérdida y efectos de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así mismo, del estado civil de las personas.

Atendiendo al objeto de estudio, el Derecho Registral es único, pero cada materia inscribible es objeto de un registro diferente, que se rige por sus normas específicas; encontramos diferentes registros relativos a la propiedad, al comercio y la sociedad.

Por ejemplo: El Registro de la Propiedad, la función que tiene es la inscripción o anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables; El Registro Mercantil, cuya función es la inscripción de los comerciantes individuales, sociedades mercantiles, etc.; El Registro Nacional de las Personas, su función es la inscripción del nacimiento, fallecimiento y lo concerniente a todo lo relacionado con el estado civil de la persona individual.

Es decir que, derecho registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a la constitución, modificación, organización y funcionamiento de los registros públicos, tal es el caso del Registro de la Propiedad, institución que le corresponde llevar detalladamente los registros respectivos desde su creación hasta su extinción, de todos los bienes inmuebles y muebles identificables, derechos reales y gravámenes inscritos.



1.2. Sistemas registrales

Los sistemas registrales se denominan por el nombre del país en donde se originaron, entre ellos tenemos: el sistema francés, español, alemán y australiano, entre otros. Hoy en día, se consideran como simples etapas superadas en el desarrollo histórico de la actividad registral.

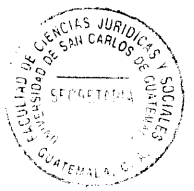
Manuel Antonio Acosta Morales, afirma que: “El derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuese por los sistemas registrales, que adecuan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal derecho no tendría posibilidad de realización”³

Para Iván Palacios Echeverría, el concepto de sistema registral es más simple y afirma que: “Es un conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tiene por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia”⁴

Los sistemas registrales se denominan por el nombre del país en donde se originaron, entre ellos tenemos:

³ Acosta Morales, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala**. Pág. 4.

⁴ *Ibíd.*



1.2.1. Sistema francés

También denominado de transcripción de folio personal, según I. Neri Argentino en sus inicios se transcribía el documento registral íntegro: “pero ante el hecho experimental de las tareas que demandaba, la Ley de 1921 homologó el procedimiento adoptado idéntico sistema que el seguido para el registro de las hipotecas; suplantó, así, la transcripción por el archivo del trabajo o copia de la escritura”⁵

El Sistema de la transcripción o inscripción, por su carácter personal, puede aplicarse, en nuestro medio pero se detectan las siguientes deficiencias:

- a. Es personal y no real,
- b. La lista de actos llamados a registro no agotan la esfera normal de publicidad registral, pues muchos, en tal forma, se quedan fuera de registro.
- c. La registración, en última instancia, es facultativa por lo que buena cantidad de actos registrables no son presentados al registro, por lo mismo cuando se realiza es solo por conveniencia.
- d. Al no llevarse el registro por fincas sino por persona,
- e. Llevándose el registro por repertorio alfabético de personas, se ignora el estado o vida jurídica de la finca, por lo tanto se desconoce el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral.
- f. No existe calificación registral.

⁵ Argentino, I. Neri. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Volumen VI, Pág. 464.



- g. No es intérprete de la instrumentación jurídica cuya inscripción se solicita, sino copista o compilador mecánico en trabajos de rutina y de carácter administrativo.

1.2.2. Sistema español

Es el que cuenta con las siguientes características:

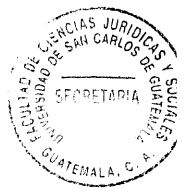
- a. La inscripción es voluntaria y meramente declarativa exceptuando la hipoteca;
- b. Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral y el asiento se presume cierto; y
- c. No hay correlación con el catastro.

1.2.2. Sistema alemán

También se le denomina Sistema de folio real o sistema germánico, en virtud que si bien es cierto se inició en Prusia, ha sido el Derecho Alemán el que lo ha desarrollado en mejor forma y se ha extendido en Europa.

Este sistema fundamenta la inscripción de cualquier bien, según Ramón María Roca Sastre dice: “que en los libros de inscripción, se abre para cada finca una hoja especial, compuesta de seis folios, o sea de doce páginas. La primera de éstas hace de portada y la última está en blanco, pareciendo todo junto un folleto”⁶

⁶ Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Pág. 100



El mismo autor, enuncia los principios sustantivos de este sistema los cuales son:

- a) La unidad básica es la finca, a cada una de las cuales se apertura un folio.
- b) La transmisión, constitución o modificación del negocio jurídico.
- c) La inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se entrega, pasa a formar parte de un archivo por tomos, que permite, en cualquier momento lograr la información que se requiere, lo cual robustece el principio de publicidad.
- d) Se logra la determinación o especialidad de los derechos inscribibles.
- e) La prioridad de los derechos registrables, sigue la regla de que el mejor en tiempo, mejor en derecho.
- f) La actividad calificadora del registrador, adquiere en este sistema un carácter primordial.

Este sistema se distingue porque adopta el sistema de **números clausus**, es decir que los derechos reales sujetos a inscripción están determinados en la ley.

1.2.3. Sistema australiano

Este sistema es denominado también sistema Torrens o Acta Torrens, en honor al Irlandés Sir Robert Richard Torrens.

Fue adoptado para las transmisiones de dominio y surgió a la vida activa registral bajo el nombre de Real Propety Act, su traducción es Acta de la Propiedad Real, por estar documentado en un título oficial.



Al respecto, I. Neri Argentino en su Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial indica: “El pilar fundamental sobre el que se sostiene este sistema radica en que toda la tierra es propiedad del Estado , por ello los títulos son propiedad del Estado, por los títulos de propiedad que otorga, en papel pergamino y otro de igual resistencia, tiene la cualidad de ser irrevocables e inobjetable por la clara y firme certeza de que han sido expedidos en nombre del Estado, por lo que se dice que éste sistema está orientado en el título real, esto es, en documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble transferido, anulado; en consecuencia, la fuerza real de los títulos anteriores o no expedidos por el gobierno, por lo que los provenientes de una enajenación particular, en razón de algunas circunstancias ilegales o vicios, puedan que resulten expuestos a algún peligro jurídico o no revestir el carácter legal esperado. En tal sentido, El Sistema Torrens tiende a la sustitución de los títulos de propiedad emanados de la contratación, por un título otorgado por el Estado.

Así, ficticiamente, se supone que la tierra retorna a la nación y que el gobierno le concede como si se tratase de una tierra que hasta entonces no hubo salido de su dominio”⁷

El Sistema Torrens trata de hacer perfecto el derecho del titular, cruzando los aspectos legales con lo físico, pues el procedimiento de inmatriculación supone la intervención de juristas, así como de técnicos que en este caso lo son los ingenieros topógrafos.

⁷ Argentino, nery **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Pág. 469.



Después de operada la inmatriculación se hace una publicación que contenga los datos de la finca, así como los del titular del derecho, el título mismo y los planos relativos a dicha finca, y se concede un término para que quién tenga interés jurídico se oponga.

Vencido el término, se hace el registro de la finca y se redacta el Certificado del Título (Deed); el título se expide en nombre del Estado y es irrevocable; al documento se le incorporan los datos descriptivos de la finca y los derechos del titular, y viene a constituir prueba y soporte de la propiedad.

El interesado es provisto de un certificado de título, que no tiene un efecto real, sino que constituye una prueba *prima facie* de la propiedad.

La prueba definitiva la constituye la correspondencia con los asientos que obren en el libro-registro.

Raúl Castellanos, en su obra menciona otra característica del Sistema Australiano, que es la constitución de un Fondo de Seguro a cargo del propio registro, afirma: “que es recaudado como un porcentaje que deben pagar los particulares que obtienen el registro inicial. Este Fondo de Seguro fue incorporado al sistema por el propio Torrens quien vio la posibilidad de que algunos propietarios se pudieran ver privados de sus fincas no obstante la inestabilidad del título inscrito, a consecuencia de algún error en la investigación de los títulos o de las superficies, ya que una registración inicial se puede

producir con perjuicio del auténtico propietario, el cual puede obtener una indemnización”⁸

1.2.5 Otras clasificaciones:

1.2.5.1. Clasificación Dosamantes: Este las clasifica de tres formas que son las siguientes:

- a. Adjetivo o declarativo: que conocemos como francés, siguen este sistema con algunas modificaciones: Bélgica, Holanda, Italia, Mónaco, Luxemburgo, Rumania, Canadá, Portugal y México.
- b. Constitutivo: que se conoce como alemán, que se sigue en Alemania, Australia, Suiza, Suecia, Noruega, Dinamarca, Hungría, Grecia y Chile.
- c. Sustantivo: denominado Acta Torrens en honor a su creador Sir Robert Richard Torrens, se aplica en Australia, Inglaterra, Nueva Zelanda, Guyana Británica, Brasil, Túnez, Argelia, Filipinas y en la mayor parte de los Estados Unidos.

Algunos autores agregan un cuarto grupo llamado sustantividad relativa o funcional, que será un grupo mixto. Al Respeto, Nery Muñoz indica: “Este viene siendo una solución intermedia entre el sistema declarativo y sustantivo, debido que la inscripción sigue siendo voluntaria y con efectos declarativos, este sistema incluye a Puerto Rico, Costa Rica, Honduras, Guatemala, Nicaragua, Panamá y Perú, entre otros.”⁹

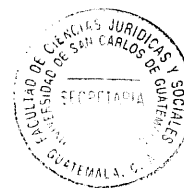
⁸ Raúl Catellanos, **Garantías de los Derechos Reales mediante el sistema de registro y de seguro.**

⁹ Muñoz, Nery, **Ob. Cit**, Pág. 13.

1.2.5.2. Sistemas registrales según el lugar establecido

- a. Sistema Difusivo: Este sistema se caracteriza por ser descentralizado por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, como funcionaban los Registros Civiles antes de la creación del Registro Nacional de las Personas, los cuales estaban bajo la administración de las municipalidades. Este sistema, es aplicado a todo el territorio y población, aunque ello no implica que se pueda aplicar, especialmente en los registros de personas.
- b. Sistema Medio: También se denomina Ecléctico, recaba al sistema difuso y al concentrativo, es conciliador de ambos. Existen o establecen registros única y exclusivamente en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre el departamento donde se ubican, y desde luego, contando con una supervisión a nivel nacional.
- c. Sistema Concentrativo: Este sistema consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento y con recursos comunes.

Se puede decir que los sistemas registrales son principios, técnicas, métodos, normas y reglas que llevan un determinado orden para que puedan ser organizados los registros, así como los diferentes efectos que puedan tener las inscripciones, no sólo en cuanto a considerarlas declarativas o constitutivas, sino a la protección de los derechos de terceros.



1.3. Principios registrales

Se puede decir que los principios registrales son la base y reglas que va a regir al derecho registral. La palabra principio proviene del latín *principium* derivado de *Premium capere, primum capuz*, y significa preferencia, de donde se deduce que es el principio u origen de una cosa o aquello de donde procede.

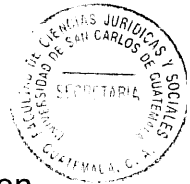
Según Pérez Fernández del Castillo, indica que: “Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad”. Así mismo, afirma que: “los principios registrales, están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente”¹⁰

Para Roca Sastre, los principios registrales son: “la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Por tanto, los principios sirven de guía, economizan preceptos, facilitan la compensación de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica”.¹¹

Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

¹⁰ Pérez Fernández Del Castillo. **Derecho registral**. Pág. 71

¹¹ Roca Sastre. **Derecho hipotecario**, Pág.241



Con las definiciones anteriores, se puede determinar que los principios registrales, son los postulados esenciales que sirven para el desarrollo de un proceso de manera sistemática, concreta y así orientar el ordenamiento jurídico del registro.

Según la materia que cada uno de ellos trata, los más importantes son:

1.3.1. Principio de inscripción

Este principio consiste en tomar una razón en un registro, de nombres, documentos y declaraciones. Luis Carral y de Teresa dice: “Los derechos nacidos extraregístralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da”.¹²

Por lo que, este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos de bienes inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el acto jurídico provoque efecto jurídico.

1.3.2. Principio de publicidad

Está concebido como los derechos que otorga la inscripción, siendo estos: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y es oponible frente a otro no inscrito,

¹² Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 212

por ello los actos sujetos a registro sólo producen efectos contra terceros desde la fecha del respectivo registro.

1.3.3. Principio de especialidad o determinación

Se le llama de especialidad debido a que nació en contraposición a la generalidad de las hipotecas. Y principio de determinación debido a que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

Dice Pérez Fernández del Castillo que este principio: “tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derecho.”¹³

Según afirma Palacios Echeverría, el mismo: “exige que los derechos publicados por el registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones”.¹⁴

1.3.4. Principio de legalidad

Este principio consiste en que todo documento al ingresar al registro, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador.

¹³ Pérez Fernández del Castillo. **Ob. Cit.** Pág. 71

¹⁴ Palacios Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 26



Cada registrador debe revisar los documentos entregados en cuanto a sus elementos de forma y de fondo, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos relacionados para el tema de la operación registral.

El principio de legalidad impone que los títulos que pretendan ser registrados deben ser examinados; para Ángel Cristóbal Montes: “deben ser verificados o calificados antes de ser inscritos, con el objeto de que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos”.¹⁵

1.3.5. Principio de legitimación y apariencia jurídica

Es el principio que legitima a un titular de un derecho para actuar por nombre propio o de otro.

Es considerado como uno de los principios más importantes, ya que la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia.

Al respecto, Pérez Fernández del Castillo dice que: “Es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión”.¹⁶

¹⁵ Montes, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. Pág. 108

¹⁶ Pérez Fernández del Castillo. **Ob. Cit.** Pág. 244

1.3.6. Principio de protección de tercero

Se le llama así al titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad.

La protección de tercero, Pérez Fernández del Castillo la explica diciendo que: “Tercero en el orden civil puro, es el que no ha sido parte en un contrato o negocio jurídico especialmente contemplado, siendo completamente extraño o ajeno al mismo... también es tercero el adquirente o considerado fuera de su consideración de parte en relación a los actos o contratos referentes a la misma cosa o derecho adquirido.

En ambos casos, la condición de extraño o ajeno respecto a un determinado acto, contrato o negocio jurídico, es la idea matriz del concepto de tercero”¹⁷

1.3.7. Principio de fe pública registral

Este principio es el que comprende los actos relativos a la existencia, contenido y tutelaridad de los derechos inscritos.

Para Nery Roberto Muñoz, La fe pública es: “la presunción de veracidad en los actos autorizados por personas investidas de ésta, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad”.¹⁸

¹⁷ Ibíd. Pág. 410.

¹⁸ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 33

1.3.8. Principio de consentimiento

Es el principio que tiene una existencia de un acuerdo entre una o varias personas para aceptar derechos y obligaciones que emanan de inscribir en un registro un contrato o acto constitutivo.

Este principio, según Dosamantes Terán consiste en: “para que el registro sea posible, previamente deberá existir el consentimiento o asiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de situación jurídica de la finca”.¹⁹

1.3.9. Principio de tracto sucesivo

También se le denomina Principio consecutivo o ininterrumpido, este principio establece los derechos de continuidad para inscribir o anotar títulos que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás.

El tracto sucesivo es el principio que tiene a su cargo sostener la conexión entre las adquisiciones y las transmisiones de fincas o derechos reales, para que formen la continuidad perfecta en orden al tiempo. Este principio exige un orden o continuidad entre los subsiguientes titulares de dominio o derecho real inscrito, de tal manera que resulte perfectamente concatenada la transmisión o constitución de dichos derechos reales.

¹⁹ Dosamantes Terán. **Ob. Cit.** Pág. 53.



1.3.10. Principio de rogación

Llamado también principio de instancia, significa que las inscripciones se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada. De acuerdo con este principio únicamente la parte interesada puede actuar, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del registrador; la rogatoria o la solicitud, es necesaria.

Este principio está contenido en el Artículo 2011 del Código Civil Mexicano: "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción..."

1.3.11. Principio de prioridad o prelación

Establece este principio que es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al registro, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente.

La prioridad registral es de vital importancia, Claudia Lavinia Figueroa, la explica así: "ya que su adecuada aplicación en la práctica y de una correcta concepción doctrinaria, se garantizará con mayor certeza la utilidad de la presentación de documentos al Registro de la Propiedad, lo cual a su vez redundará en mayor agilidad en el tráfico de bienes"²⁰

²⁰ El principio de prioridad en el Registro de la Propiedad propuesta de su modificación en la regulación legal guatemalteca. Pág. 25

1.3.12. Principio de gratuidad

Son hechos que transmiten seguridad jurídica y que deberían estar tutelados por el Estado, se supone que los actos registrales no deberían ser onerosos para los usuarios.

En Guatemala, la mayoría de registros cobran honorarios por efectuar la respectiva inscripción, en el Registro Mercantil de la República y el Registro General de la Propiedad Central, entre otros registros, cuentan con ciertos aranceles en los cuales se anuncian todos y cada uno de los actos registrables.

1.3.13. Principio de seguridad jurídica

Se entiende como certeza práctica del derecho y representa la seguridad. La seguridad jurídica, es el precepto por el cual se conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público, con respecto de uno para con los demás y viceversa.

Según Ronald Manuel Colindres Roca, este principio consiste en: “la garantía de cumplimiento del orden creado. Recordemos que las instituciones de derecho subsistente por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tienden a desaparecer”²¹

²¹ Colindres Roca, Ronald Manuel. **Derecho Registral**. Pág. 531.

1.3.14. Principio de perdurabilidad

Dentro del derecho registral su fundamento deviene de la fe pública registral. Este consiste que la existencia o realidad de derechos inscritos frente a un tercero, lo que se condiciona a la previa existencia física de este derecho; su ineficacia podría acarrearla, el de una finca ya desaparecida, puesto que la misma constituye el soporte jurídico de los derechos reales que a ella se refieren.

En nuestro sistema registral guatemalteco la descripción de derechos puede ser realizada en libro de inscripción que se encuentra en el Registro de la Propiedad, para su conservación y archivo posterior, los registros pueden ser en papel o en medios electrónicos.

1.3.15. Principio de seguridad informática

Es el principio que determina una condición en que están contenidos los derechos y obligaciones de las personas en un soporte electrónico. Según Alejandro García, es una condición esencial que: "contiene los derechos y obligaciones de personas que han inscrito alguno de ellos, en forma escrita y son almacenadas en soportes informáticos (discos duros, memorias usb, discos compactos, etc.), por el registro respectivo donde se presenten, este principio persigue la certeza, seguridad y lo más importante que es la perdurabilidad de la información"²²

²² García, Alejandro **Procedimientos Registrales Electrónicos y la relación con el Principio de Seguridad Jurídica y Seguridad Informática**. Pág. 1.

Según el mismo García, los procedimientos registrales electrónicos: “Con el avance tecnológico, la información tiene un papel importante para las personas, ya que hay ciertos datos que no pueden estar desprotegidos, ya que la seguridad juega un papel importante dentro de la administración registral para su conservación y consulta eficaz”²³

De los principios de Derecho Registral mencionados anteriormente, se debe decir que para efectos del presente trabajo de investigación hay cinco que son los fundamentales: el primero, **principio de inscripción** el cual al momento de ser inscrito un nombre, documento o declaración adquiere mayor firmeza y protección; el segundo, **principio de publicidad** ya que todos los actos y contratos inscritos en los registros son públicos; el tercero, **principio de legalidad**, que consiste en que todo documento al ingresar al registro, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos; el cuarto, **principio de seguridad jurídica**, ya que es la garantía que tienen las personas de que sus bienes inscritos estén protegidos de certeza; y el último, **principio de rogación** en el que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del registrador.

²³ Ibíd. Pág. 2.



CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad

El sistema aplicado en Guatemala para registrar cualquier tipo de propiedad, puede tener mucha influencia del sistema utilizado en España, porque es el único material que ha circulado entre los profesionales que se dedican a esta materia.

No obstante, como se afirmó antes, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral. Según afirman Neri y Rodrigo Muñoz: "en Guatemala, se pueden mencionar las siguientes:

- a. La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca este individualizada por su propio número y en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas.
- b. Es declarativo, ya que los derechos que nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- c. Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- d. La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un resumen de la escritura o solicitud presentada, no se transcribe total o literalmente el documento.

- e. La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al registro.
- f. Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.
- g. Todo lo escrito es público.
- h. Rigen los principios registrales, algunos regulados en la ley”²⁴

2.1. Historia del Registro de la Propiedad

Durante la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas.

Según información obtenida en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central se puede afirmar que en los inicios se realizaban registros de forma empírica, ya que: “En la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía”.²⁵

El Registro de la Propiedad está organizado por el sistema de Folio Real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, sin necesidad de llegar al sistema de casillas. Este sistema del folio real fue tomado de la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861, y el primer asiento del Registro de

²⁴ Muñoz, Nery y Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 16-17.

²⁵ RGP. **Folleto de información general**. Trifoliar 2009.



Hipoteca que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1867, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria al jurista Manuel Ubico.

A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha en que cobró vigencia en Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, fue fundado el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias y su primer Registrador fue Enrique Martínez Sobral; éste registro se regulaba en el Código Civil bajo los siguientes capítulos: Títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, de los registros, registradores, de las responsabilidades de los registradores y de los títulos supletorios.

Según Neri Muñoz este sistema: “desde sus orígenes es adoptado para la realización de las operaciones registrales que fue el folio real o sistema alemán, con pocas variantes. Y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado: El 31 de mayo de 1892 se estableció uno en la cabecera departamental de San Marcos, con su zona especial; el 23 de julio del mismo año, se creó un nuevo registro en Retalhuleu, comprendido este departamento y el de Suchitepéquez; el 1 de noviembre de 1897, se redujeron a tres, con asiento en la capital Jalapa y Quetzaltenango”²⁶

Existió un Registro de Hipotecas, el cual se fundó en 1768, por el Rey Don Carlos III, el cual lo denominó como “Oficio de Hipotecas”, el cual no era propiamente un Registro

²⁶ Muñoz Neri, Obcit. Pág.92



de inmuebles, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles, aunque esta figura se considera como el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad, mediante acuerdos de fechas 30 de abril y 27 de mayo ambos del año 1898, fue dividido en seis registros que se encargarían de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos de los mismos. Los registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Posteriormente, por Acuerdos de fechas 18 de julio de 1933, y 12 de junio de 1934, y uno de junio de 1936, se dejaron únicamente dos registros: El Registro General de la Propiedad de la Zona Central en la ciudad capital y El Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango, el cual estaría bajo la dirección de un Registrador, pero bajo el control y vigilancia del Registro de la Zona Central.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos.

Pero, se puede decir que, es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente

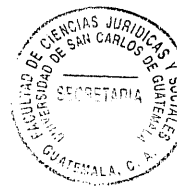
todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los notario, usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

Las características importantes según Acosta Morales, son: “a) tiene su propio régimen económico, no apareciendo en el presupuesto general de la nación; es decir sus fondos son privativos y depositados en su totalidad semanalmente, en cualquier banco nacional, en cuentas específicas, con destino al pago de funcionarios y empleados así como a la modernización de los registros públicos; b) el registrador es nombrado por el Presidente de la República y ha sido un cargo de naturaleza político-económica; y c) cosa curiosa, depende del Ministerio de Gobernación, lo cual ya en todo caso debería de estar comprendido dentro del Ministerio de Economía, por sus funciones eminentemente jurídico-económicas”²⁷

El Registro General de la Propiedad según el Código Civil se puede definir como: “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, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

También, de acuerdo a sus funciones lo define como una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material y sustantiva.

²⁷ Acosta Morales. Ob. Cit. Pág. 95.



Dice Manuel Osorio en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales: “Institución destinada a inscribir la tutelaridad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efecto de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo para lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario”.²⁸

El Registro de Propiedad es la máxima institución jurídica que brinda seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

Guillermo Cabanellas De Torres, en su Diccionario de Derecho Usual lo define como: “la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos”.²⁹

El Registro General de la Propiedad, como tal, está obligado a dar publicidad registral de todo lo que conste en sus libros, ya sean manuales o electrónicos, así como permitir la consulta y expedir certificaciones que sean solicitados por los usuarios.

²⁸ Osorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 655

²⁹ Cabanellas, **Diccionario de derecho usual**. Tomo III Pág. 516



Podemos decir que la definición más completa del Registro General de la Propiedad la encontramos en el Código Civil en el Artículo 1124, porque esta contiene su esencia, ya que es: una institución pública, cuyo objetivo es la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

La Constitución Política de la República de Guatemala, consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración.

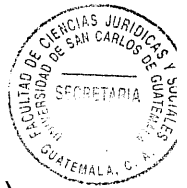
2.1.1. Base legal: Su clasificación se encuentra regulada en principales y accesorias:

a) Principales:

1. Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Código Civil (Decreto Ley 106).
3. Código de Notariado (Decreto 314).
4. Reglamento de los Registros de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 30-2005).
5. Arancel General para los Registros de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 325-2005).

b) Accesorias:

1. Arancel de Abogados, Árbitros Procuradores, Mandatarios Judiciales, Expertos Interventores y Depositarios (Decreto 11196).
2. Decreto 2569 (Requisitos de Planos).
3. Decreto 33-2000 (Requisitos de Planos).
4. Decreto Ley Número 141-85 (Titulación de Bienes del Estado).
5. Decreto Ley Número 125-83 (Ley de Rectificación de Área de Bienes Inmuebles Urbanos).
6. Ley de Aviación Civil (Decreto 93-2000).
7. Ley de Garantías Mobiliarias (Decreto 51-2007).
8. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (Decreto 62-97).
9. Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida (Decreto 1318).
10. Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto 1427).
11. Ley de Titulación Supletoria (Decreto 49-79).
12. Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto 120-96).
13. Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos (Acuerdo Gubernativo 286 – 98).
14. Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (Decreto 1448).



15. Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).
16. Ley del Registro Nacional de las Personas (Decreto 90-2005).
17. Reformas a la Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto Número 90-2005 del Congreso de la República (Decreto 14-2006).
18. Reformas a la Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto Número 90-2005 del Congreso de la República (Decreto 31-2006).
19. Reformas al decreto Número 90-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro Nacional de las Personas (Decreto 29-2007).
20. Ley Preliminar de Urbanismo (Decreto 583).
21. Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura (Decreto 1786).
22. Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Pro indivisos (Decreto – Ley 82-84).

2.1.2. Funciones

El Registro General de la Propiedad tiene como principales funciones; la inscripción, anotación, cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como anotar los testamentos y ejercer el principio de publicidad a través de las certificaciones, informes, consultas electrónicas y consultas a distancia.



2.2. Reglamento del Registro de la Propiedad

El reglamento del Registro de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del 27 de marzo del 2005, establece en su primer considerando, que para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del libro IV del Código Civil.

En el segundo considerando del reglamento del Registro de la Propiedad ya mencionado dice: que es conveniente crear una Comisión Nacional Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

En los procesos de traslado de la información de los libros físicos a medios electrónicos, según el artículo 7 del Reglamento de la Propiedad: Los bienes inscritos en el registro conservarán el mismo número de finca, folio y libro. Al inicio de la información electrónica se asentará en el dominio, una inscripción que contendrá el estado de conservación de dicho bien, el cual resultará de todas las inscripciones vigentes.

Los libros de los registros son públicos y solo hacen fe los llevados en forma legal. Se reguló en el reglamento que los libros pueden llevarse electrónicamente que deberán



cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica.

2.3. Arancel del Registro de la Propiedad

Arancel es la tarifa que determina los costos que se han de cobrar por determinados actos o contratos que se tramiten en los registros.

Manuel Osorio define el arancel como: “la tarifa oficial determinante de los derechos que se han de pagar por diversos motivos y circunstancias, tales como costas judiciales, aduanas, etc.”³⁰

Asimismo Guillermo Cabanellas indica que: “arancel es la valoración o tasa, que establece los derechos que se han de pagar por diversos actos o servicios administrativos o profesionales”³¹

Dice Manuel Osorio en su diccionario que la palabra honorario es: “la retribución que recibe por su trabajo quien ejerce o practica una profesión o arte liberal. Lleva implícito el concepto de una retribución que se dá y recibe como honor, dada la jerarquía de quien realiza la tarea específica que debe ser remunerada”³²

³⁰ **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Pág. 82.

³¹ Cabanellas De Torres, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, Pág. 36.

³² **Ob. Cit.** Pág. 462.

Guillermo Cabanellas también menciona en su diccionario que la palabra honorario es: “remuneración, estipendio o sueldo que se concede por ciertos trabajos. Generalmente se aplica a las profesiones liberales, en que no hay relación de dependencia económica entre las partes, y donde fija libremente su retribución el que desempeña la actividad o presta los servicios”³³

En resumen, puedo conceptualizar que los honorarios son retribuciones en sentido de un ejercicio liberal (ejercicio de la profesión de abogacía y notariado), mientras que el arancel es un tarifa fijada para el pago de los actos o servicios registrales que ofrece o brinda un registro; lo anterior pelea con el principio de gratuidad ya que El Estado, por medio de la administración pública, debería de brindar seguridad y certeza jurídica de los derechos registrados pero no tienen presupuesto asignado, así que el cobro del arancel es para su funcionamiento, modernización y desarrollo.

Cuando un documento deba inscribirse en más de un registro y no esté individualizado el valor, precio o estimación correspondiente en cada bien, cada registro percibirá los honorarios por el total consignado en el documento. Y estos se cobran únicamente por la inscripción, anotación o cancelación realizada:

1. Asuntos de valor determinado: Son todos aquellos que la ley determina.

Ejemplo: Si quisiera inscribir un contrato de compraventa en el Registro General de la Propiedad y el valor del bien es de Q.8,000.00 ¿cuánto se pagaría de honorarios? Sencillo Q.160.00; ahora si fuera de un valor de Q.50,000.00

³³ Ob. Cit. Pág. 185.

¿Cuánto se pagaría de honorarios? (a los Q.50,000.00 se le restan Q.10,000.00 de base cuya diferencia es de Q.40,000.00, los cuales se dividen dentro de 1,000 y el cociente será de 40, el cual se debe multiplicar por Q.1.50 por cada millar, que dará un producto de Q.60.00), luego se suma la Base que tiene un valor de Q160.00 + Q60.00 del porcentaje, da un total a pagar de: Q.220.00.

2. **Asuntos de valor indeterminado:** Son todos aquellos que la ley no determina. Aplica a las inscripciones o anotaciones de toda clase de actos, contratos o documentos de valor indeterminado, modificaciones, aclaraciones y cancelaciones, aunque tengan valor, pagarán de honorarios Q.160.00.
3. **Anotaciones:** Es la inscripción, registro, el embargo de los bienes de una persona a fin de proteger a un tercero que ha hecho valer un derecho. Por cada anotación de demanda, embargo, orden judicial, disposición o resolución administrativa y anotaciones de testamentos o donaciones por causa de muerte o de cualquier otra naturaleza, sus modificaciones y cancelaciones, Q.160.00.
4. **Razonamiento de documentos:** Es un documento por el cual se traslada la razón de un título al texto integro del asiento registral, permitiendo el cotejo de la información, éste documento es expedido por el registrador. Por razonar documentos de contratos que ya fueron inscritos, Q.50.00 por cada inscripción que se transcriba; también si se solicita la indicación del lugar que ocupan los

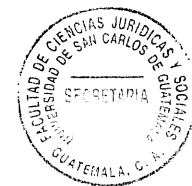


gravámenes que estén inscritos sobre los bienes. Ejemplo: Transcripción de Servidumbres.

5. **Rechazo o suspensión de documentos:** Es la facultad que tiene el Registrador, a través de los Operadores Registrales y Registradores Auxiliares, cuando el documento presentado al registro no cumple con los requisitos de forma y/o de fondo que se indica en la ley. Por rechazo o suspensión justificados de cada documento o documentos relacionados entre sí, Q.25.00, a excepción de las anotaciones preventivas que fueren procedente inscribirlas.
6. **Informes:** Por cada informe que extienda del Registro de Testamentos y Donaciones por Causa de Muerte, se cobrará Q.50.00; haciendo constar si otorgaron o no testamento o donaciones por causa de muerte.
7. **Exhibición de libros:** Es el acto de mostrar los libros que se encuentran en el registro (físicamente) haciendo valer el principio de publicidad registral. Por la exhibición del primer libro Q.2.00 y Q.1.00 por cada uno de los libros siguientes.
8. **Constancia:** El importe de los honorarios percibidos con base en este arancel, se hará constar por el Operador en la operación registral, así como en la razón que asiente el registro en los documentos respectivos, debiendo el verificador contable revisarlos antes de devolverlos, siendo ambos responsables solidarios por cualquier diferencia que existiere.



9. **Rectificaciones:** Es el acto que realiza un registrador, a través del Departamento de Rectificaciones, para enmendar los errores cometidos en Departamento de Operación Registral por parte del Registro de la Propiedad; dicha rectificación no causará honorarios y será gratuita para el interesado.
10. **Exenciones:** Es la situación que una persona o personas se liberan de una carga u obligación depende de una condición específica. Las inscripciones a favor del Estado y de las municipalidades no causarán honorarios. Las entidades descentralizadas, autónomas o semiautónomas pagarán los honorarios establecidos en este arancel. Sin embargo, cuando tengan a su cargo programas en los que hubiere necesidad de obtener información registral o realizar operaciones registrales relacionadas con vivienda popular, desarrollo agrario, fondo de tierras, asentamientos humanos, régimen de información catastral o cualquier otro programa de interés nacional o social que beneficien directamente a personas de escasos recursos económicos, y medie solicitud fundada, los Registradores de la Propiedad podrán determinar una reducción de hasta el sesenta y cinco por ciento de honorarios.
11. **Modernización:** Del monto total de los honorarios efectivamente percibidos, los Registradores están obligados a destinar no menos del veinte por ciento para constituir un fondo que exclusivamente se utilizarán para el financiamiento de inversiones e infraestructura necesarias para su modernización, optimizar, simplificar y agilizar el servicio a los usuarios; resguardar y conservar los libros



físicos; efectuar estudios y evaluaciones; instalar nuevas tecnologías; adquirir, mantener, actualizar y renovar equipo, sistemas, programas, licencias de operación y aplicaciones técnicas idóneas para promover y mantener con tecnología de punta el óptimo funcionamiento y la prestación de servicios de los Registros; y para cualquier otra actividad conexa, necesaria o complementaria de las anteriores.

Tales recursos deberán depositarse quincenalmente en las cuentas específicas que se aperturen en cualquier banco del sistema en la moneda que estime pertinente la Comisión Nacional Registral, para mantener su valor. Cada Registro los contabilizará, administrará y destinará independientemente, para su modernización. Estos recursos sólo se podrán utilizar previa autorización de la Comisión Nacional Registral, la cual podrá disponer razonadamente, que en cada Registro el porcentaje que constituya el fondo de reserva sea superior al veinte por ciento.

2.4. Servicios actuales del Registro de la Propiedad.

2.4.1. La operación registral electrónica

El Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema electrónico de operación registral. Todo el proceso, desde el ingreso de un documento en caja hasta su devolución, así mismo, las inscripciones registrales se llevan a cabo de forma electrónica.

Este sistema de operación registral funciona en base a sistemas electrónicos vanguardistas con altos estándares de calidad y resguardo que garantizan la seguridad física y jurídica de la inscripción registral, en sistemas de almacenamiento masivo que garantizan la certeza de dichas inscripciones.

Procedimiento registral

1. Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al Arancel y se le asigna un número, junto con el número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, primero en tiempo, primero en derecho; dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación, entregándole al usuario un recibo para que pueda retirarlo.
2. El documento es revisado por la Delegación de la Superintendencia de Administración Tributaria, y luego es escaneado.
3. Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de cinco batch en su bandeja, así, podrán solicitar de 1 a 5 documentos que estén en fila para que el sistema se los pueda asignar a su bandeja de trabajo. Esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quién le corresponderá operar los documentos, ya que existe un reparto electrónico.
4. El Operador califica tanto de forma como de fondo el documento asignado, lo trabaja de manera que se realicen las operaciones registrales.

5. El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar, para que sea revisada la operación, tanto de forma como de fondo.
6. La Operación Registral realizada, si es conforme a la Ley, es firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con un dispositivo de huella digital.
7. Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada, a través del Departamento de Compaginación.
8. El duplicado con una copia de la razón, es enviado al Archivo de Duplicados para que se resguarden y conserven en los archivos de esta Institución y el documento original es enviado por parte del Departamento de Compaginación a la Sección de Cajas para que pueda ser devuelto al usuario.
9. El usuario verifica en los kioscos de información para verificar que este listo a devolver su documento, luego pasa a la Sección de Cajas para retirarlo.

Las razones registrales

La razón que se adhiere al documento operado, es un resumen, una transcripción fiel y exacta de la inscripción realizada, y cumple con altos estándares de seguridad, siendo las características especiales, las siguientes:

Lo podrá hacer accedando gratuitamente a la página web del Registro General de la Propiedad, en el icono de validar razones de testimonio. La transcripción exacta de la inscripción realizada es impresa en un papel bond tamaño oficio, con un número de referencia de la inscripción, la firma y sello electrónico del Registrador Auxiliar, número



de página y total de paginas en caso que sean varias, de la razón al pie de cada página, el número de documento, sello electrónico del Registro General de la Propiedad especial para asientos registrales, el código verificador.

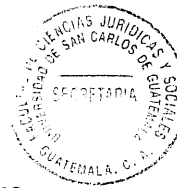
El código verificador: Este código verificador puede ser utilizado por el usuario para verificar la autenticidad de la razón que aparece en el documento.

2.4.2. La presentación de un documento en el Registro General de la Propiedad

Para presentar un documento que será objeto de alguna inscripción registral, se debe acudir a la sede central del Registro General de la Propiedad o a sus oficinas o sedes regionales para recepción y devolución de documentos:

1. Original del documento a ingresar.
2. Duplicado del documento, indicando que se trata del duplicado, el cual debe de ir firmado y sellado por el Notario autorizante.
3. Boleta de presentación de documento.

Si el Notario autorizante del documento presentado ha registrado su correo electrónico o numero telefónico en el Registro General de la Propiedad, recibirá por alguna de estas vías, la información sobre la presentación de documentos y un aviso cuando los mismos estén listos a devolver, para proporcionar seguridad y certeza de los documentos que se ingresan y que van a ser objeto de inscripción en el Registro



General de la Propiedad, haciendo de su conocimiento todos los movimientos que tengan.

2.4.3. Documentos electrónicos para agilizar el proceso de operación

Para facilitar y agilizar la operación registral de documentos que contengan desmembraciones y formación de fincas nuevas, especialmente cuando la descripción del área sea con azimuts u otras características técnicas de ubicación, es conveniente que se haga entrega de una copia electrónica del texto (word, pdf o archivo de texto), identificando el archivo con el número y fecha de la escritura, y el nombre del Notario.

En caso de planos en formato mayor a hoja oficio, se recomienda presentarlos en formato electrónico tiff multipágina, blanco y negro, resolución 200 dpi. (En razón de las limitaciones técnicas en el proceso de digitalización de planos en gran formato, lo que puede retrasar el trámite del expediente).

2.4.4. Servicio exclusivo para notarios

1. Acceso a la Sala de Atención a Notarios “Arturo Peralta Azurdia”, ubicada en la sede central del Registro General de la Propiedad y hacer uso de todos los servicios que allí se ofrecen (es indispensable presentar carné de Abogado o Notario para poder ingresar).
2. Aviso, vía correo electrónico, de la presentación de algún documento autorizado por notario.



3. Aviso, vía correo electrónico, cuando algún documento presentado esté listo a devolver.
4. Servicios en línea, a través de la página web del registro, www.rgp.org.gt.
5. Aviso, vía telefónica, cuando el Notario halla registrado su número de celular cuando ha ingresado un documento y este listo a devolver.

Colaboración que se solicita a los profesionales del derecho, especialmente a quienes ejercen el notariado

Sala de Atención a Notarios

Con la finalidad de innovar el servicio a los profesionales del derecho, se crea la Sala de Atención a Notarios cuyo nombre es Lic. Arturo Peralta Azurdia siendo el colegiado número uno en el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y es a quien se le atribuye dicho proyecto, fue inaugurada el 13 de agosto de 2007, ubicada en la sede central del Registro General de la Propiedad.

En esta unidad se atiende, en forma personalizada y en adecuadas condiciones de comodidad, a los Notarios que acuden a efectuar gestiones al registro. Los servicios que se prestan en dicha sala son, entre otros, el visado automático de documentos, recepción y devolución de documentos, venta de toda clase de formularios, recepción de solicitudes de certificaciones, tramitación de consultas electrónicas, recepción y tramitación de consultas a distancia que los notarios realicen, ya sea en forma

personal o vía correo electrónico. Asimismo, se dispone de equipo de cómputo en las que los Notarios podrán acceder a consulta a distancia.

Los Notarios reciben un excelente servicio, incluyendo pantallas que muestran el número asignado para ser atendidos, música de relajación adecuada, con un buen mobiliario, servicio de café, en un ambiente agradable y con aire acondicionado.

2.4.5. Biblioteca virtual de libros de inscripciones

Definición: Consiste en la visualización de información de los libros a través de una computadora, como si se estuviera hojeando el libro físicamente. Esta opción está disponible en las oficinas de atención al usuario del Registro General de la Propiedad y se estima que se cuenta con un 90% de la totalidad de los libros. El Registro General de la Propiedad espera que con esta facilidad a los usuarios también se consiga la conservación de los libros físicos, que ya no será necesario consultarlos de manera personal, por el deterioro que sufren.

2.5. Alianza registral en línea entre el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad

El 20 de agosto del año 2007 se suscribió y se puso en marcha la alianza entre el Registro General de la Propiedad, con sede en Guatemala, y el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango. Esta alianza permite a los notarios ingresar

sus títulos registrales, en cualquiera de las sedes centrales o regionales de los dos registros, con destino a cualquiera de ellos, indistintamente del departamento de la República al que se refiera la operación registral.

El interesado recibirá la respuesta en el mismo lugar en donde inició el trámite; el proceso de transmisión se realiza en línea, es decir, en tiempo real, mecanismo que garantiza la prelación de las operaciones. Una vez ingresados los documentos, su trámite interno es responsabilidad del registro a que le compete, según su jurisdicción.

2.6. Guías de operación registral

Durante los meses de agosto y septiembre de 2007, se llevaron a cabo 3 jornadas de actualización registral inmobiliaria. Estos exitosos eventos se han realizado en las ciudades de Guatemala, Cobán y Escuintla, con la profusa participación de profesionales del derecho.

El tema central de las tres jornadas ha sido el conocimiento y discusión de las Guías de Operación Registral propuestas por el Registro General de la Propiedad con la colaboración de la Comisión Nacional Registral, las cuales tienen por objetivo lograr compatibilizar y homogenizar, de conformidad con la ley y la doctrina jurídica, los criterios que se aplican en el campo de la operación registral, son un esfuerzo beneficioso no sólo para los notarios, sino para los usuarios en general y el propio personal al interior del registro.

El contenido de las Guías fue aplicado en documentos autorizados a partir del 8 de noviembre de 2007, tanto para el Registro General como para el Segundo Registro.

2.7. Compendio de documentación registral a disposición de los notarios

Los notarios, en forma personal, al presentar su carné de colegiado o por medio de una solicitud firmada y sellada, obtuvieron un ejemplar del compendio de documentación registral, en forma gratuita, que se empezaron a entregar desde el 8 de octubre del año 2007. El mismo les fue entregado en la Sala de Atención a Notarios en la sede central o en las sedes regionales del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad.

2.8. Implementación de solicitar certificaciones por correo electrónico

Para los notarios que tengan registrado su correo electrónico y teléfono en el Registro General de la Propiedad, ahora existe la facilidad de solicitar certificaciones registrales por correo electrónico.

1. Al ingresar a la página web del registro www.rgp.org.gt se encontrará la opción descarga de formularios, en donde deberá descargar el que corresponde a la solicitud de certificaciones de inscripciones o de duplicados.
2. Procede a llenar el formulario electrónico y se envía como archivo adjunto a la dirección certificaciones@rgp.org.gt.

3. El Registro General de la Propiedad informará, por teléfono o por medio de su correo electrónico, el monto de los honorarios a pagar, así como el momento en que la certificación ya esté lista a devolver.

Sí el monto de los honorarios es de Q50.00 estos los cancelará al retirar la certificación, si éstos exceden de esa cantidad, se le solicitará efectuar el pago en forma anticipada. Las indicaciones adicionales las encuentra en la página web.

2.9. Ventajas y desventajas del sistema de operación registral en línea

2.9.1. Ventajas:

- a. El registro es más ordenado en cuanto a sus archivos.
- b. La inscripción (o historial), es más legible, ya que antiguamente se realizaba en forma manual la inscripción en libros físicos, y la letra del operador era muchas veces ilegible y se cometían errores.
- c. En la consulta de información es más eficaz, rápida y segura
- d. Facilita el trabajo, reduce costo y acorta el tiempo de trabajo.
- e. Brinda mayor certeza jurídica en la información que se tiene almacenada.
- f. En el reparto electrónico de los documentos digitalizados, se realiza un reparto justo y equitativo sin preferencias, reduciendo así las posibilidades de inscripciones ilícitas.

- g. Depura el trabajo de los operadores, ya que mediante el sistema de reparto electrónico, dichos operadores no podrán dejar pendientes en su bandeja electrónica más de 5 batch que el sistema haya asignado.
- h. Validación de razones vía internet.
- i. Facilidad en la realización de sistema de respaldo (back-ups) de toda la información registral.
- j. Por medio del web site ofrece servicios como formularios, cálculo de arancel que facilita al usuario para ya no llegar al registro (forma física).
- k. También el pago de los servicios por medio de los sistemas bancarios en línea, facilita la rapidez y el ingreso de documentos por el correo electrónico.
- l. El ingreso a la base de datos del registro y sus sistema contra alteraciones de las imagines almacenadas en el mismo.

2.9.2. Desventajas:

- a. Facilita la falsificación de razones de inscripción, ya que son solo hojas impresas adheridas al testimonio supuestamente registrado, que aunque dichas razones tengan un código para poder validarlas vía internet.
- b. En lugares donde la tecnología no ha llegado en forma avanzada, es difícil realizar los trámites que debe realizar un propietario de bienes inmuebles y muebles identificables.
- c. En la seguridad informática se debe contar con un sistema completo de antivirus, antispyware, ya que una infección ocasionaría la destrucción total o parcial de la información almacenada.



- d. En la seguridad informática se debe contar con un sistema completo de antivirus, antispyware, ya que una infección ocasionaría la destrucción total o parcial de la información almacenada.
- e. Los back up son importantes se deben de realizar por lo menos 2 al día ya que el volumen de trabajo del registro es muy fluido y al finalizar el día laboral, siguen realizando operaciones en línea así que se debe de contar con un sistema de almacenamiento fuerte y copias que garanticen que las operaciones fueron realizadas.
- f. La falta de mantenimiento por los técnicos y especialistas en impresoras atrasa el proceso de certificaciones.

2.10. Servicio en su página web

El Registro General de la Propiedad cuenta con una página en internet que es de mucho beneficio para los Notarios ya que los ayuda en la agilización de sus procesos; estos servicios son los siguientes:

- a. Gratuitos sin necesidad de estar registrado
 - i. Seguimiento de estado de documentos
 - ii. Verificación de razones
 - iii. Acceso a formularios y formatos en línea (boleta de presentación, solicitud de rectificaciones, solicitud de certificaciones).
 - iv. Accesos a los servicios de la página web (noticias, circulares, leyes y otros)



- b. Gratuitos / debe estar registrado (para Notarios)**
 - i. Boleta de presentación electrónica de documentos
 - ii. Solicitud de certificaciones
- c. Pagados por \$1.00 dólar estadounidense**
 - i. Consulta de propiedades por finca
 - ii. Consulta de duplicado

2.11. Nuevas opciones por medio de la consulta a distancia (internet)

- a.** Verificación del contenido de la razón registral: Con el código verificador que aparece en la razón registral se puede establecer que tal documento ha sido emitido de parte del registro, y además, se ha incorporado, como medida de seguridad registral, la opción de verificar el propio contenido de la razón y sus asientos.
- b.** Descarga de formularios varios: Se ha actualizado el sitio web al incorporar formularios de: solicitud de certificaciones de inscripciones, de duplicados y/o planos, y solicitud de rectificaciones.
- c.** También se presenta el formulario de la boleta de presentación de documentos y la boleta electrónica para uso exclusivo de notarios.
- d.** Mejoras en el seguimiento de trámite de documentos: Para facilitar dicho seguimiento hemos incorporado la posibilidad de consulta, no sólo por número del documento sino, además, por medio del número de recibo.
- e.** La visualización del detalle de honorarios causados es ahora más comprensible.



2.12. Inmovilización

El Estado de Guatemala, en aras de proteger el derecho de propiedad, implementó por medio del Decreto 62-97 del Congreso de la República, la inmovilización de bienes registrados, el cual constituye una medida para que los bienes y derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario y evitar así cualquier mala práctica que pudiere perjudicarlos.

Se pueden inmovilizar todos los bienes y derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad.

2.12.1. Quiénes pueden presentar la inmovilización?

El propietario, el representante legal de personas jurídicas (sociedades anónimas, asociaciones, fundaciones, etc.) el nudo propietario, el usufructuario, el copropietario o los copropietarios en forma separada o conjunta, con relación a su respectivo derecho. Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante, el representante legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad o tutela o por medio de mandatario especial, el representante legal del ausente o incapaz, sea este el guardador de los bienes o quien nombre el juez como medida cautelar, el administrador o representante legal de la mortual (albacea o administrador de los bienes hereditarios).



2.12.2. Cuánto es el tiempo para inmovilizar los bienes?

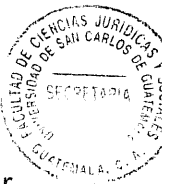
Puede ser de días, meses o años; hasta un máximo de tres años. También puede prorrogarse la inmovilización por un período igual.

2.12.3. Qué documentos debo presentar?

1. Solicitud escrita que contenga:
 - a. El nombre y todos los datos de identificación personal del solicitante.
 - b. Identificación de los bienes a inmovilizar
 - c. Declaración, bajo juramento de decir verdad, que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.
 - d. Firma y huella dactilar del solicitante.
2. La solicitud deberá contar con legalización notarial de la firma del solicitante.
3. Duplicado de la solicitud y documentos acompañados.

En los casos de solicitud a través de su representante legal, deberá adjuntarse a la solicitud copia legalizada por Notario del respectivo documento que acredite la representación.

Los honorarios del Registro para la anotación de la inmovilización de un bien o derecho son de Q160.00. (Art. 2 Arancel General para los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 325-2005) Prórroga.



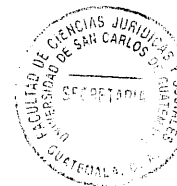
Para solicitar la prórroga de anotación de inmovilización, deberá presentar y cumplir con todos los requisitos establecidos para la solicitud de inamovilización y luego seguir el mismo trámite. Es menester proteger las propiedades de los guatemaltecos y buscar métodos más seguros para resguardarlos.

2.12.4. Cómo se cancela la inmovilización?

En tanto permanezca vigente la anotación de inmovilización, el o los propietarios del bien o derecho podrán pedir su cancelación, para lo cual deberán presentar:

1. Acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien, dejando impresa su huella dactilar en la misma.
2. Documento con el que se acredite fehacientemente la propiedad (certificación extendida por el Registro de la Propiedad).
3. Certificación extendida por el Registro Nacional de las Personas, en que conste el número de cédula de vecindad, folio y libro en que se encuentre inscrita, o del documento personal de identificación.
4. Informe presentado por experto que a través de medios técnicos–científicos, haya corroborado la autenticidad de la huella dactilar.
5. Duplicado del acta y los documentos acompañados.

Los honorarios del Registro para la cancelación de la anotación de la inmovilización de un bien o derecho son de Q160.00. (Art. 2 Arancel para los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 325-2005).



2.13. Módulo de verificación de fincas

El 28 de abril del 2012, se inauguró el módulo de verificación de fincas, que consiste en un recurso electrónico, a disposición de los usuarios y visitantes del Registro, para que tengan un acceso rápido, ágil, directo y seguro, con finalidad de verificar la situación jurídica en la que actualmente se encuentra un bien inmueble registrado.

Este capítulo da a conocer, al Registro General de la Propiedad, como 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. También especifica los servicios actuales con que cuenta dicha Institución, así como los beneficios para los Notarios en ejercicio de sus funciones que les permiten tener un mejor manejo de información, gracias a las aplicaciones tecnológicas implementadas con la certeza y seguridad jurídica; así ser utilizadas desde su oficina o lugar donde se encuentren laborando.

CAPÍTULO III

3. Denominación y concepto de informática como aplicaciones tecnológicas

Por ser una rama del derecho de reciente surgimiento y en virtud del diverso número de materias que se le atribuyen “se le han dado al derecho informático las siguientes denominaciones:

1. Derecho informático
2. Derecho de la informática
3. Derecho de las tecnologías de la información
4. Derecho de las tecnologías de la información y de las telecomunicaciones
5. Derecho tecnológico
6. Derecho como tecnología.”³⁴

Considero que la denominación más técnica es la de derecho informático, pues no importa el variado número de materias que se le atribuyen a esta rama del derecho, todas tienen en común, que se originan en virtud del uso de la informática.

El término informática proviene del francés *informa tique*, que a su vez se deriva de la contracción de dos palabras: información y automática, y se define como el conjunto de disciplinas y técnicas que se encargan del tratamiento automático de la información.

³⁴ Castellanos Venegas, Wilber. **Diferencias entre el derecho informático como una disciplina jurídica y la informática como una ciencia auxiliar del derecho.** Pág. 42

3.1. Qué es la informática?

“La informática es la ciencia que tiene como objetivo propio de su conocimiento la información; como método la teoría de sistemas, como instrumento operativo la computación; como ámbito de desarrollo la organización; como objetivo la racionalización, la eficacia en la acción, a parte del control de proceso de producción y circulación de información; como misión la de contribuir a la libertad del ser humano y la consolidación de la democracia y como valor, el bien económico.”³⁵

También se define la informática como “la ciencia que estudia las máquinas y los procesos mecánicos requiere codificar los lenguajes, signos, datos y fórmulas, pues la codificación es la base para la actividad discursiva de los computadores electrónicos. Así la informática se define como aquel conjunto de técnicas orientadas al tratamiento lógico y automático de la información.”³⁶

Se puede definir como el conjunto de conocimientos científicos y técnicas que hacen posible el tratamiento automático de la información por medio de computadoras y medios electrónicos existentes en la actualidad, facilitando así los procesos, codificando los textos y almacenando toda la información que sea necesaria, pudiendo utilizarla y poder modificarla de conformidad con las disposiciones legales que se vayan implementando en un futuro.

³⁵ Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 42

³⁶ Sanchez Romero, Cecilia. **Derecho a la información y acceso a la jurisprudencia** (en línea).http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm. Pág. 5 (citado el 5 de junio del año 2012)

3.1.1. El derecho informático o derecho de la informática

Para algunos autores el derecho informático “constituye el conjunto de normas, aplicaciones, procesos, relaciones jurídicas que surgen como consecuencia de la aplicación y desarrollo de la informática, aplicación y desarrollo de la informática. Es decir, que la informática en general desde este punto de vista es objeto regulado por el derecho.”³⁷

Para otros el derecho informático es “una ciencia autónoma, consistente en un conjunto de normas, doctrinas, principios y jurisprudencia coexistente con la informática jurídica, reguladora del proceso informático para su desarrollo transformación y uso adecuado de los sistemas operativos.”³⁸

3.1.2. La importancia de la informática y su relación con el derecho

El fenómeno informático es, sin duda alguna, el más importante del presente, y nos está llevando de las computadoras y su potencial al desarrollo de las telecomunicaciones concretamente con el desarrollo de internet.

Quizá para los juristas es un tema que se ha introducido paulatinamente a nuestra vida cotidiana, y con ello, aparecerán todos los problemas que las nuevas tecnologías plantean.

³⁷ Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 59

³⁸) De Paz González. Luis. **Introducción al estudio del derecho informático y la informática jurídica.** Pág. 9

Se debe estar preparado, para analizar los problemas que se están planteando en otros países y las soluciones que se están adoptando, para poder actualizar nuestra legislación y tener las herramientas apropiadas de regulación, si es que no las tenemos. Pero además, y en forma paralela, la informática se ha convertido en una herramienta fundamental de la actividad jurídica.

Como se ha visto anteriormente, la informática es la ciencia de la información, el término es sinónimo de información automática y apunta al procesamiento de datos utilizando las computadoras.

Por su parte el derecho es tomado como un orden jurídico general; como un sistema de normas que regulan la conducta humana en forma bilateral, externa y coercible, con el objeto de hacer efectivos los valores jurídicos reconocidos por la comunidad.

Siempre han surgido problemas para clasificar el derecho informático como rama jurídica autónoma del derecho o simplemente si el derecho informático debe diluirse entre las distintas ramas del derecho, asumiendo cada una de estas la parte que le corresponde.

Por exigencias científicas, por cuanto un conjunto de conocimientos específicos conllevan a su organización u ordenación, o por razones prácticas que llevan a la separación del trabajo en vías de su organización, se encuentra una serie de material de normas legales, doctrina, jurisprudencia, que han sido catalogadas y ubicadas en

diversos sectores o ramas. Dicha ordenación u organización del derecho en diversas ramas, tiene en su formación la influencia del carácter de las relaciones sociales o del contenido de las normas, entonces se van formando y delimitando en sectores o ramas, como la del derecho civil, penal, constitucional, contencioso administrativo, etc., sin poderse establecer límites entre una rama jurídica y otra, por cuanto, existe una zona común a todas ellas, que integran a esos campos lindantes. De manera que esta agrupación u ordenación en sectores o ramas da origen a determinadas ciencias jurídicas, que se encargan de estudiar a ese particular sector que les compete.

“Para analizar esta situación, es necesario mencionar las bases que sustentan a una rama jurídica autónoma, y al respecto se encuentran:

1. Una legislación específica (campo normativo).
2. Estudio particularizado de la materia (campo docente).
3. Investigaciones, doctrinas que traten la materia (campo científico).
4. Instituciones propias que no se encuentren en otras áreas del derecho (campo institucional).

Se debe tener en cuenta que generalmente el nacimiento de una rama jurídica surge a consecuencia de cambios sociales reflejados en las soluciones normativas al transcurso de los años. Pero resulta que, en el caso de la informática no hubo ese transcurrir del tiempo en los cambios sociales, sino que el cambio fue brusco y en poco tiempo, se lograron de esta manera sociedades altamente informatizadas, que sin la ayuda actual de la informática colapsarían.

No obstante, a pesar de esta situación existen países desarrollados como España en los que sí se puede hablar de una verdadera autonomía en el derecho informático, haciendo la salvedad de que esta ciencia como rama jurídica apenas nace y se está desarrollando como una rama jurídica autónoma. En el caso de otros países, son muy pocos los sustentos que encontramos para el estudio de esta materia, tal vez su aplicación se limita fundamentalmente a la aparición de libros con normativas (doctrina), y comentarios de derecho informático.

Pero tal vez, sea más fácil para los abogados buscar esta normativa en las otras ramas del derecho, por ejemplo; acudirían al Código Civil para ver lo relativo a las personas (protección de datos, derecho a la intimidad, responsabilidad civil, entre otras).

Resulta, sin embargo, que esta situación no se acopla con la realidad informática del mundo, ya que existen otras figuras como los contratos electrónicos y documentos electrónicos, que llaman a instituciones que pertenezcan a una rama autónoma del derecho.

Es menester entonces indicar que, en el derecho informático si existe legislación específica, que protege al campo informático. Tal vez no con tanta trayectoria y evolución como la legislación que comprenden otras ramas del derecho, pero si existe en el derecho informático, legislación basada en leyes, tratados y convenios internacionales, además de los distintos proyectos que se llevan a cabo en los entes



legislativos de nuestras naciones, con la finalidad del control y aplicación lícita de los instrumentos informáticos.”³⁹

3.1.3. Características del derecho informático

En otras palabras, el derecho informático es el marco normativo del manejo de las nuevas tecnologías de la información con el soporte técnico que esta utiliza para sus fines, lo que lo hace único, ya que por su especial naturaleza estas instituciones, como se dijo anteriormente, convierten a la información en un objeto susceptible de manipulación social la cual debe de erradicarse, y como tal susceptible de consecuencias jurídicas.

Podemos determinar como características esenciales del derecho informático las siguientes:

- a. Surge como consecuencia de las nuevas tecnologías de la información.
- b. Es consecuencia de la informática jurídica.
- c. Regula los bienes informáticos.
- d. A diferencia de otras ramas jurídicas, no es estático, se encuentra el movimiento permanentemente según la evolución de las nuevas tecnologías de la información.

³⁹ Peñaranda Quintero, Héctor Ramón. La informática jurídica y el derecho informático como ciencias. **El derecho informático como rama autónoma del derecho** (en línea). <http://www.monografias.com/trabajos273/informatica-derecho-juridico/.shtml>. Pág. 1 (citado 30 de diciembre del 2008)

3.1.4. Principios del derecho informático

En la actualidad la utilización de las computadoras se manifiesta en la vida cotidiana por lo que es ineludible regular este campo que va desarrollándose a gran medida en la sociedad guatemalteca, que para muchos todavía es desconocido.

Por naturaleza este campo informático no es estable sino se transforma inevitable y de forma acelerada y los principios del derecho no son suficiente por lo que esta rama reclama su propia regulación, por lo que términos como intermediación, materialidad, escritura, formulismo, especialidad, temporalidad e inscripción no son susceptibles de aplicación para este nuevo ordenamiento jurídico “entonces debemos ver la forma en que se cimienta:

- a. Virtualidad: jurídicamente todo tiene potencialidad de existir y ser reducido a impulsos eléctricos.
- b. Atemporalidad: Las acciones nacen, se transmiten, son perfectas y surten sus efectos jurídicos de inmediato.
- c. Imaterialidad: Las personas, los objetos y las relaciones jurídicas son reducidas a impulsos eléctricos, no son palpables, no son corpóreos, no son tangibles, no son orgánicos.
- d. Informalismo a Ultranza: Para el derecho informático los requisitos tradicionales mínimos para que el acto jurídico tenga validez no existen.”⁴⁰

⁴⁰ De Paz González. Ob. Cit.; Pág. 11

3.2. Qué es la tecnología?

La tecnología es un concepto griego compuesto por los vocablos *tekne* que significa arte, técnica y *logos que significa*, conjunto de saberes. La palabra se usa para nombrar a los conocimientos que permiten fabricar objetos y modificar el entorno. La noción supone la puesta en práctica del conocimiento científico para satisfacer las necesidades humanas.

La tecnología de punta hace referencia a toda tecnología que fue desarrollada en forma reciente y que es de avanzada; es decir, que supone un adelanto o algo innovador respecto a los productos ya existentes.

La tecnología de punta comienza con investigaciones en laboratorios, donde se desarrollan los primeros prototipos. Una vez probado su funcionamiento, los productos ya se encuentran listos para ser ofrecidos en el mercado. Por lo general, las creaciones tecnológicas primero se ofrecen a precios muy altos y después comienzan a abarataarse.

Es importante tener en cuenta que la idea de tecnología de punta refiere a lo más avanzado que existe en un determinado momento. Con el avance del tiempo, los productos dejan de ser innovadores y se vuelven obsoletos, siendo reemplazados por otros. Estos nuevos productos son los que contarán, por un tiempo, con la denominación de tecnología de punta.

Este concepto, en definitiva, está asociado al de vanguardia. Es aquello que se encuentra en la primera posición o en el punto más avanzado, adelantado a los demás. Por ejemplo, en el campo de la telefonía móvil, los dispositivos que hoy disponen de tecnología de punta son aquellos con pantalla táctil, conexión a Internet, cámaras fotográficas con buena resolución y la posibilidad de reproducir música y videos, entre otras características.

3.3. Concepto de informática jurídica

La informática jurídica puede definirse como: “la utilización de los diferentes conceptos, categorías métodos y técnicas propios de la informática en el ámbito jurídico. Se relaciona con la creación, flujo, clasificación, organización, sistematización y utilización de datos requeridos en la producción y/o en la administración de lo jurídico, así como el estudio de las implicaciones o efectos que esta utilización produce en el seno mismo del derecho y por ende en la propia sociedad.”⁴¹

También se dice que: “la informática jurídica puede definirse en términos generales como la técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la informática en general, aplicables a la recuperación de la información jurídica así como la elaboración jurídica necesarios para lograr dicha recuperación.”⁴²

⁴¹ Paiz Estrada, Edgar. **La aplicación de la informática jurídica en Guatemala**. Pág. 6

⁴² Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 9



“La informática jurídica estudia el tratamiento automatizado de las fuentes de conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal (informática jurídica documental); las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática de los factores formales que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial (informática jurídica decisional); y los procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho (informática jurídica de gestión).”⁴³

Así mismo, se puede indicar que la informática jurídica es una ciencia del procedimiento lógico y automático de la información jurídica, que permite grabarla y recuperarla, que se relaciona con la creación, clasificación, organización, sistematización y utilización de los datos jurídicos, que tiende a solucionar las necesidades que se dan en la gestión y la ayuda de la decisión, que van en un desarrollo de avance constante y rápido.

3.3.1. Objeto y fines de la informática jurídica

El objeto de la informática jurídica consiste en “la racionalización y organización de los datos jurídicos o de aquellos por el derecho, de manera tal que se haga posible y viable su calificación y cuantificación en información y que en un momento dado pueda requerir un agente o usuario del derecho, en particular a aquellos como el legislador, magistrado, abogado, el investigador o administrador de justicia.

⁴³ *Ibíd.* Pág. 10

Entre los fines que persigue están dados en las nuevas posibilidades de resolución que se ofrecen a través de los medios tecnológicos actuales y futuros, la automatización permite mejorar y acelerar numerosas tareas así como también resolver problemas que el hombre no había podido abordar hasta ahora.”⁴⁴

3.3.2. Clasificación de la informática jurídica

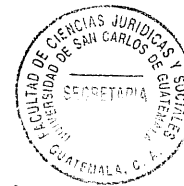
Se ha elaborado una clasificación doctrinariamente aceptada y la cual es la que tiende a imponerse. Por lo cual según la doctrina la informática jurídica se clasifica en:

- a. Informática jurídica documentaria (almacenamiento, recuperación de los textos jurídicos).
- b. Informática jurídica de control y gestión (desarrollo de actividades jurídico-adjetivas).
- c. Informática jurídica metadocumentaria (apoyo en la decisión, educación, investigación, redacción y previsión del derecho).

Como se vio, lo más acertado es dividir la informática jurídica en tres grandes ramas: documental, de gestión y decisional.

Ahora bien ¿la informática jurídica registral es una cuarta rama o estamos en presencia de una subdivisión o una aplicación de las anteriores? En este sentido algunos autores expresan que la informática jurídica registral “es aquella que se utiliza para el

⁴⁴ Paiz Estada. Ob. Cit.; Pág.10



tratamiento electrónico de los datos que se encuentran en los registros públicos, con la característica de que es preciso mantener un archivo de datos jurídicos sujetos a constante modificación.

El Dr. Guibourg, citado por Viega Rodríguez, entiende que la informática registral es: el punto de transición entre la informática documental y la de gestión. Es informática documental porque el registro procesa, archiva y recupera la información contenida en documentos. Y es de gestión porque los archivos del registro están vivos ya que se van modificando con el transcurso del tiempo y van incorporando nuevas informaciones bajo el mismo rótulo. Por este motivo es que prefiere incluir a la informática registral dentro del campo de la informática de gestión.

Para plantearnos este punto, entendemos que debemos tener en cuenta dos momentos, el ingreso de los datos y la recuperación de los mismos. Cuando se realiza un asiento registral se genera un nuevo archivo, el anterior no cambia, es otra información que se ingresa a la base, al igual que agregamos un libro a una biblioteca.

En esta etapa estamos en presencia de informática jurídica documental. Sin embargo, en la etapa de recuperación de la información, vamos a estar en presencia de informática de gestión, ya que el sistema en forma automatizada realizará la búsqueda en la base de datos y nos recuperará la información solicitada.”⁴⁵

⁴⁵ Viega Rodríguez, María José. **Informática jurídica registral en Uruguay** (en línea).<http://www.viegasociados.com/publicac/InformaticaJuridicaRegistralEnUruguay.pdf> 30. Pág. 2 (citado el 2 diciembre del 2008)

3.3.3. Las características más importantes de la informática jurídica

- a. Que sea completo, en el sentido de que proporcione toda la información significativa con respecto a una consulta que se le formule.
- b. Que sea confiable, en tanto que su proceso de generación y actualización le garanticen certeza (identificación o igualdad del hecho y el dato).
- c. Que sea comprensible y de fácil utilización, tanto en su lenguaje, como en su proceso de organización de informes de salida.”⁴⁶

Si bien existe diversidad de criterios y metodologías para el procesamiento de la información jurídica, está claro que en su tratamiento deben considerarse tres aspectos básicos:

1. La selección de datos que es labor de juristas y se refiere a normativa, jurisprudencia, doctrina, bibliografía.
2. El programa mediante el cual se procesará la información, que deberá permitir su modificación y consulta, que es una labor de analistas.
3. La uniformidad del lenguaje, necesaria para la correcta búsqueda de documentos, que es una labor interdisciplinaria, básicamente a cargo de especialistas en clasificación jurídica y manejo de herramientas de control terminológico.

Al analizar la verdadera esencia de la informática, ésta se remonta a la información.

⁴⁶ Paiz Estrada. Ob. Cit.; Pág. 13

Se debe determinar que la expresión informática jurídica en un sentido amplio o genérico es utilizada para referirnos a todas las relaciones que es posible que se traben entre la informática y el derecho. La informática jurídica es comprensiva del derecho informático estricto sensu.

3.4. La importancia de la informática jurídica en un Estado de derecho

El desarrollo de la computación, del procesamiento automático de datos e información y de la electrónica aplicada a la comunicación y transmisión, ha generado el intercambio mundial de información y datos en forma ágil y eficaz, como la inmediatez del acceso a información mundial a través de internet.

“La informática jurídica permite procesar, conservar y recuperar rápida y eficazmente universos jurídicos definidos; y posibilita el tratamiento de grandes volúmenes de información, lo cual sería imposible por otros medios. Es de innegable importancia como instrumento para el conocimiento y divulgación del derecho, pues permite a personas e instituciones acceder a la información casi desde su producción; por ello se ha dicho que la creación de sistemas de información jurídica es el único remedio verdaderamente eficaz, para combatir el desconocimiento que produce la inadecuada difusión de las normas jurídicas y su interpretación, así como de la jurisprudencia.

Sin embargo, no se debe perder de vista dos aspectos: en primer lugar, que el carácter técnico y complejo del derecho constituye una limitación para la comprensión de la



información por parte del ciudadano común y en consecuencia no puede afirmarse categóricamente que la informática jurídica documental garantiza el valor, la seguridad jurídica, pues éste exige transparencia y claridad.

Pero esta limitación no anula cualquier esfuerzo tendente a la elaboración de nuevas formas de proporcionar el conocimiento, empleando la electrónica como tecnología descentralizada, sino que obliga a desarrollar mecanismos de fácil acceso.

En segundo lugar, la necesidad de discriminar la información, bajo criterios de relevancia científica o práctica, que permitan acceder a lo que interesa, desechando lo que resulte ser secundario, de ahí la importancia de los procesos de selección de la información jurídica, a cargo de profesionales del derecho, especializados en el tema y con amplio dominio de vocabulario jurídico controlado.

También como ideas centrales respecto de las bondades de la informática jurídica, podrían citarse además el hecho de que se almacena un volumen cada vez mayor de información a un costo cada vez más reducido, la posibilidad de nuevas opciones de obtención, combinación y reproducción de elementos de información y el acceso inmediato, independientemente del lugar en donde se encuentre el consultante.

De esta forma se señala por una parte que si se ha comprendido la importancia de la jurisprudencia como fuente de derecho, así como la necesidad de suministrar a los jueces una herramienta ágil de ayuda a la decisión, que le permita a su vez materializar



el principio de justicia pronta y cumplida; y por otra hemos afirmado el carácter de derecho fundamental que corresponde a la información, y la conveniencia de que esté a disposición de la ciudadanía en general, aprovechar los adelantos de la tecnología, y particularmente de la informática, se convierte en un instrumento de realización de ese derecho fundamental, en paso firme hacia la modernización y consolidación del Estado de derecho.”⁴⁷

Como se nota, la informática es un medio tecnológico que coadyuva la mayoría de las actividades de los hombres y las mujeres, la informática a nivel jurídico registral juega un papel importante dentro de la evolución de las instituciones registrales y como herramienta de la actividad registral, su aplicación en la actualidad, se hace indispensable en el Estado de derecho y se tiene que adecuar a las necesidades de cada registro que como institución que busca el mejoramiento del sistema de inscripción y la seguridad de los bienes registrados.

⁴⁷ Sanchez Romero, Cecilia. Ob. Cit.; Pág 6



CAPÍTULO IV

4. La modernización registral del Registro General de la Propiedad

Como se ha concretizado, la evolución del Registro de la Propiedad es un hecho y se puede observar el crecimiento tecnológico existente en su sistema operativo, desarrollado con un orden de ideas que determina la modernización registral como una actualización y mejoramiento de las funciones en su ámbito laboral, garantizando la seguridad y certeza jurídica en el derecho registral e inmobiliario guatemalteco.

4.1. Evolución en la modernización tecnológica del Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Se afirma que el siglo XX dejó como legado una nueva era: la era de la informática, por lo que es menester reconocer que el siglo pasado fue un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales tienen como base: la obtención, el manejo, la distribución y procesamiento de la información.

Los cambios que se dieron en el Registro General de la Propiedad, puede determinarse que su evolución fue lenta por lo que no tenía mayor trascendencia desde su creación, hasta hace menos de una década que iniciaron con el cambio tecnológico, para ya no seguir utilizando los procedimientos obsoletos de más de cien años.



La modernización del Registro fue tardada y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia, tanto de los usuarios como del personal ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, ahora parece una odisea. Los cambios se iniciaron a mediados de 1993, no fue hasta el período presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del Registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. Fue hasta 1996 que se pone en marcha la reforma registral, específicamente el dos de julio, cuando se aprueba el Acuerdo Gubernativo número 317-93. La modernización se realiza de manera progresiva y se fundamenta en la conservación y salvaguardar la información contenida en cerca de 25 millones de folios escritos a mano, utilizando la tecnología más avanzada, iniciando con la automatización o computarización de los documentos que se encuentran incorporados al sistema electrónico en un 98% de los mismos. La automatización o computarización se efectuó a través de scanner directo y tomas de fotografía digital.

El Acuerdo Gubernativo 317-93 en su Artículo uno suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo.

A raíz de esta regulación legal se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente. Se le fijó un sueldo fijo al registrador, con lo que



eliminó un privilegio, y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

Las primeras modificaciones que se llevaron a cabo fueron las financieras, con respecto al modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía, que lo que percibía el registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución.

Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizará la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado.

Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

“A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial.

Durante su gestión se lograron varios avances entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de La Comisión Nacional de Reforma Registral, el cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el registro. El acuerdo indica que los trabajadores de dicha institución deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.”⁴⁸

“En el período que media entre 1996 y 1999, el Registro General de la Propiedad de Guatemala pasó de la era del folio personal a la automatización con tecnología de punta en sus operaciones y procesos, del sistema de inscripciones en libros de papel al archivo electrónico.

El desarrollo de la operativa comenzó por la modernización del conjunto de normas vigentes para el registro, a partir de que se dictó el acuerdo gubernativo 317 de 1993 elaborando un plan de acción, en 1995 se estimó que la solución del registro constaba de tres etapas:

- a. El establecimiento de un sistema automatizado de operación registral, que abarcará todas las funciones y operaciones principales del registro: recepción de documentos, control y flujo de aquellos que son presentados para la calificación de inscripción, sistema administrativo de caja, proceso de registro y microfilm, y que consulta la existencia de instalaciones físicas, hardware, software básico, programas aplicativos, organización y método del proceso administrativo, documentación del sistema y capacitación del mismo;

⁴⁸ Star media. **La propiedad** (en línea) <http://html.rincondelvago.com/propiedad.html>. Pág. 23 (Citado el 22 de junio de 2012)

- b. La existencia de un servicio de conservación y
- c. Un servicio de mantenimiento y de soporte de administración del sistema.

Hubo de realizarse la operación de modernización mediante dos vías paralelas:

- a. La modernización del archivo registral, en el cual existían inscripciones desde el año de 1877 a la actualidad; para lo cual fue preciso digitalizar cada folio, escanearlo y pasarlo a través de cámaras digitales con el objeto de trasladarlo al sistema informático, revisarlo a través de un control de calidad, verificarlo y luego ser aprobado por el registrador general de la propiedad y;
- b. La automatización de las operaciones registrales actuales y hacia el futuro. Por lo que se estableció un sistema de recepción de documentos, con asignación de número, registro de la fecha, hora, minuto y segundos de la presentación y el cálculo de honorarios; un scanner de los documentos y su archivo en discos ópticos inmodificables; un reparto automático a una de las 85 células registrales, con el objeto de resumir en el sistema el estado del inmueble, a través de un acceso con password, garantizando así la identificación del operador, una revisión jurídica integral a todas las inscripciones del bien raíz, a la inscripción realizada por el operador, y una toma de razón del documento. Finalmente el proceso termina con la firma electrónica del registrador auxiliar. De esta manera, la inscripción debidamente firmada queda incorporada de manera inmediata al sistema electrónico, en forma definitiva e inmodificable.⁴⁹

⁴⁹ Gaete González, Eugenio Alberto. Revista de derecho informático. El registro en la era informática. **Modernización registral comparada** (en línea). No. 40 (Noviembre del 2001) <http://www.alfaredi.org/rdi-articulo.Shtml?x=868>, Pág. 2 (citado el 22 de junio de 2012).



Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos.

Como muestra de modernización, desconcentraron sus servicios por medio de sedes regionales en las ciudades de: Petén, Cobán, Teculután, Escuintla, Agencia Montufar, Banrural zona 9. Estas oficinas solo funcionan como agencias receptoras de documentos, ya que los únicos facultados para los registros respectivos son: El Registro General de la Propiedad de la zona central y el Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango.

Sin embargo, las oficinas están facultadas para dar información, consultas electrónicas y certificaciones. Se recalca que estas agencias no son registros descentralizados, sino que desconcentrados, para facilitar el acceso, uso e información de los servicios registrales varios, pensando en los factores de distancia a la que se encuentran los diferentes departamentos con la ciudad capital.

La información para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la Zona Central mediante discos ópticos, para que este sea el encargado de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de desconcentración de los servicios registrales. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios

y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

Una de las propuestas es implementar el documento electrónico en Guatemala, pero no ha sido objeto de regulación como en otros países; aún así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante hasta el momento, no es un título inscribible en el Registro General de la Propiedad.

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, la cual es un medio de control de alteración de documentos electrónicos que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas.

En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico.

Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica.

Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole



registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico utilizado en estos días.

En la actualidad además que en el registro se mantienen archivadas tres copias en discos ópticos, se ha implementado un módulo especial para vivienda social, y permite consultas electrónicas a distancia, desde el interior del país o del extranjero, a través de internet y es a partir del año de 1999 que se inició el plan piloto en que los usuarios y Notarios pudieran consultar vía internet la información del Registro, siendo únicamente un sistema de consulta, lo que funciona a través de lo que se conoce como servidor espejo, en el que solo se puede visualizar la información requerida, se menciona que está diseñado con las máximas medidas de seguridad y no es posible variar el contenido de la información que proporciona.

El fundamento de la modernización la encontramos en la visión de las autoridades del Registro y como fundamento legal encontramos el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que preceptúa que el Estado garantiza el ejercicio de la propiedad privada y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

El Artículo 1221 del Código Civil por su parte regula que el registro queda facultado para innovar progresivamente el actual sistema, adoptando la microfilmación de los



documentos, la computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas de dicho registro.

Se puede mencionar que se ha intentado implementar este tipo de tecnología, pero se ha concretizado, ya que debe existir un proceso de educación para realizarlo.

4.1.1 Modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala en la legislación comparada

En la mayoría de los países se aplica el sistema de inscripción que implica un sistema de trasladación de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una hoja de vida, o si se quiere, ficha por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños.

El folio real requiere de la adopción del principio de tracto sucesivo, mediante el cual es preciso poder seguir en la ficha de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños. Este principio resulta básico en los sistemas de inscripción derivados del sistema latino, como el español, francés, alemán y otros.

No así en los que provienen del sistema sajón o de common law, ya que en ellos el registro es meramente de publicidad y por ende, la relación de unos propietarios con otros, carece de importancia.



Una vez adoptado el método del folio real, se posibilita la utilización del medio electrónico informatizado en la confección de las inscripciones registrales de acuerdo con la o las disposiciones legales que lo permitan, en Argentina se establece que la inscripción se realizará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Será redactada sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización.

En el caso del registro electrónico los datos anteriores son inscritos directamente por vía computacional, tomándose razón de los mismos. Para poder actuar el registrador deberá contar con la facultad legal para ello, y además deberá estar previsto el procedimiento reglamentariamente. El caso español resulta ilustrativo para verificar como se ha llegado a establecer el proceso de computarización para llevar los índices, estableciéndose primeramente la implantación obligatoria de hojas móviles en los registros, y luego la implantación de una base gráfica y la informatización de los mismos con el objeto de confeccionar los índices en la forma señalada en la resolución.

En el caso argentino, también se desarrolló un plan para dejar de practicar las inscripciones a mano y proceder a su inserción computacional. Para ello se crearon matrículas o fichas electromagnéticas y se buscó un sistema de apoyo y archivo microfilmado. En la actualidad el sistema descansa sobre dos bases fundamentales: La microfilmación, sistema de archivo de reducido volumen físico, y la informática, que

permite recuperar la información con rapidez y certidumbre. Toda la operación de cambio y adopción del nuevo sistema implicó una profunda transformación que abarcó las estructuras funcionales, procedimientos y rutinas operativas, capacitación y redistribución de personal y una reorganización general.

En materia de informática registral, el primer paso estará dado por la realización electrónica de la inscripción, y el mantenimiento del sistema de archivos a través de apoyo electromagnético o bien con un sistema de microfilmación. A continuación, un segundo paso estará dado (y así lo han entendido algunas naciones que ya han accedido a esta segunda etapa), por el establecimiento de sistemas en línea que permitan que la información) que es por demás, pública, pueda acceder a la mayor cantidad de usuarios y al menor costo posibles.

De muy moderna técnica, estos medios han sido posibilitados recién en la década de los noventa y aún se trabaja en ellos en la actualidad, estimándose que de aquí a unos diez años, muchos países habrán adoptado el sistema, el cual si aún es caro, es no menos aplicado.

“En el caso de Canadá, provincia de Québec, la experiencia ha sido llevada a cabo desde 1995 y puesta en funcionamiento en aproximadamente tres años, e implica dos etapas previas a su puesta en funciones: el estudio de factibilidad y la realización del plan de gestión. La primera, implica el estudio de la realidad existente en el medio en que va a tener lugar la modernización y la segunda la elaboración de un procedimiento



técnico eficaz y suficientemente veloz y que asegure el éxito de la gestión. Esta última debe estar dirigida a la administración de los registros y del catastro, modernización, desarrollo de las info-rutas, percepción de los ingresos fiscales (impuestos), eliminación de los riesgos de deterioro de los archivos, garantía de la información actualizada de estos servicios, disponibilidad de una red certificada, a través de encriptación que otorgue la debida seguridad, a las administraciones municipales y locales, en cuanto a la informatización de la información relativa a subdivisiones, construcciones, mejoras, planos y modificaciones y alteraciones de inmuebles, modificaciones relativas al impuesto habitacional y en general ingresos provenientes de la difusión de datos, en relación con los notarios, los cuales podrán practicar directamente, vía telemática, las inscripciones en el registro respectivo, mejorando su capacidad de intervención, brindando un mejor servicio al público y con una mayor participación en el sistema de autoridad certificadora, respecto de los instrumentos públicos que otorguen; en relación con la administración pública, el sistema influirá respecto de todos aquellos servicios que tienen relación con el instrumento relativo a inmuebles.

Conforme a lo anteriormente expuesto fue necesario realizar un plan de gestión que permitiese la plena realización de las medidas propuestas; para ello se solicitó la participación del gobierno, cámara de notarios, colegios de agrimensores, entidades privadas como Bell, especialista en redes informáticas-archivex, especialista a su vez, en gestión de archivos y localización documental, y DMR, experto en desarrollo de grandes sistemas, todos los cuales, unidos desarrollaron un sistema de info-red que permitió la creación de un centro de servicios electrónicos consagrados a la publicidad

de la registraci3n inmobiliaria y oferta de servicios de valor agregado relativos a la explotaci3n de servicios integrados de gesti3n territorial, cuyos clientes est3n constituidos por Notarios que ejercen en el sector inmobiliario los cuales pueden contar con una terminal de uso, directamente en sus oficinas, los corredores de propiedades, peritos, tasadores, instituciones financieras, bancos, compa1as de seguros, empresas diversas, municipalidades, organismos gubernamentales, etc., todos los cuales a trav3s de un sistema de suscripci3n, pueden contar con el acceso al sistema a trav3s de la utilizaci3n de un simple pin (n3mero personal de identificaci3n) a la manera de un cajero autom3tico.

Un segundo caso, es el de Austria, pa3s el cual a partir del uno de enero del a1o 2000 estableci3 la obligaci3n para los Notarios de registrar y depositar todas las escrituras p3blicas otorgadas, en el archivo electr3nico (y no s3lo las de compraventa), lo que implica un gran n3mero de instrumentos que acceden en la actualidad al registro. Adem3s de ello, implica la delegaci3n estatal de numerosas tareas del sector p3blico, debiendo los Notarios encargarse de ellas, como por ejemplo, adem3s del registro de sociedades, la realizaci3n de declaraciones como apertura del giro, obtenci3n del n3mero de identificaci3n de 3stas (equivalente al rol 3nico tributario), liquidaci3n de tasas e impuestos sobre transacciones comerciales, consultas registrales, mantener al d3a el catastro, acceso al Banco Fiduciario Notarial, Registro Fiduciario, Registro General de Actos de 3ltima Voluntad, Registro de la Propiedad, Libro de Sociedades, Registro de Multipropiedad, auto liquidaci3n de tasas e impuestos. Todas estas actividades, pueden ser consultadas a trav3s de terminales en el sistema de red



denominado Cyberdoc (Archivo electrónico del notariado austriaco) el cual opera mediante suscripciones accesibles a todo potencial cliente que desee inscribirse. Naturalmente para acceder a determinadas áreas, debe previamente obtenerse un pin y comprobarse un interés real en ellas.”⁵⁰

Dentro del presente análisis se puede determinar que ha sido necesario que los países adecuen sus legislaciones al desarrollo tecnológico actual, y nuestro país a comparación de ellos no se ha quedado atrás, a pesar del costo económico que ello implica, por lo que se ha tratado de establecer un sistema registral que no solo involucre modernización institucional sino que se aprovechen los beneficios que ofrece no solo para los usuarios del registro sino también para todos los sujetos que se relacionan con el proceso de inscripción de los bienes muebles e inmuebles de los guatemaltecos.

4.2. El libro electrónico o archivo electrónico

“También conocido como libro digital o e-book, el libro electrónico es una publicación cuyo soporte no es el papel sino un archivo electrónico, su texto se presenta en formato digital y se almacena en diskette, CD-Room o en internet. El libro electrónico permite incorporar elementos multimedia como vídeo, audio, y en el caso de internet, posibilita enlaces a otras páginas de libros digitales de la red.”⁵¹

⁵⁰ Gaete González, Eugenio Alberto. Ob. Cit.; Pág. 3

⁵¹ Wikipedia, La enciclopedia libre. **Libro electrónico** (en línea). <http://www.es.wikipedia.org/wiki/concepto>. Pág. 1 (citado 12 de junio del 2012)

“Los e-books ó libros electrónicos son textos electrónicos que contienen características de formatos especiales, las cuales permiten su lectura mediante software especializado.

Los libros electrónicos tienen el aspecto de una pantalla, que imita al libro o un libro que imita a la pantalla.

Con este término se denomina tanto al nuevo dispositivo de lectura diseñado para leer libros electrónicos, como a las obras en sí mismas y a los programas que se pueden instalar tanto en ordenadores de sobremesa y portátiles, como en dispositivos especiales de bolsillo y que sirven para la lectura de estos libros digitales.

El libro electrónico es una realidad reciente que está disponible actualmente y que permite recibir miles de documentos o seleccionar uno a uno varios documentos, en el formato y peso de un libro en papel. Para facilitar la lectura, las obras se pueden editar según las preferencias personales: tipo y tamaño de letra, etc.”⁵²

También se define el archivo electrónico como: “un conjunto de datos que se almacenan bajo un determinado formato; puede ser guardado en el disco duro de la computadora o en algún otro medio de almacenamiento como diskette, disco compacto, unidad ZIP, etc.”⁵³

⁵² Aguayo, Hugo. **El libro electrónico** (10/08/2008) <http://www.ganaloquequieras.bligoo.com/.../Libroelectronicos-el-nuevo-concepto-del-libro.html> -.Pág. 3 (citado el 22 de junio de 2012)

⁵³ Universidad de Illinois, **Biblioteca digital** (en línea). <http://http://ciberhabitat.gob.mx/biblioteca/le/> -14k. Pág. 7 (citado el 23 de junio de 2012)



“El archivo electrónico es el sistema que ofrece almacenamiento seguro para los documentos y ficheros relacionados con cada expediente, gestionando el ciclo de vida de cada documento desde su creación y registro hasta su archivo definitivo (preservación y custodia). Además de la funcionalidad de almacenamiento permite la recuperación y consulta de los documentos de cada procedimiento administrativo tanto por parte de los empleados de la administración como de los interesados en el procedimiento.”⁵⁴

Por lo anteriormente expuesto se analiza, que en el tema que nos ocupa, al grupo de datos registrales acumulados en el nuevo sistema de almacenamiento del registro se le denomina archivo electrónico y al soporte digital que se utiliza para realizar ese almacenaje se llama libro electrónico.

4.3. Trascendencia de los libros electrónicos en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala

Como se ha analizado, la modernización del Registro General de la Propiedad implica el uso de nuevas herramientas y los archivos de papel se irán digitalizando. Se ha impulsado el uso de los archivos electrónicos tanto para uso privado como para uso legal, llegando incluso a ser la vía normal de relación con la administración pública por parte de los ciudadanos. Todo ello fomentará que la burocracia sea cada vez más

⁵⁴ Servicio documentación CEPYME Aragón. **El archivo electrónico en la administraciones públicas** <http://www.cepymearagon.blogspot.com/.../el-archivo-electronico-en-las.html> -. Pág. 11 (Citado Servicio documentación CEPYME Aragón. **El archivo electrónico en la administraciones públicas** <http://www.cepymearagon.blogspot.com/.../el-archivo-electronico-en-las.html> -. Pág. 11 (Citado el 23 de junio de 2012)

electrónica, y que los archivos de las empresas dejen de ocupar espacio. Una revolución que supone grandes ventajas pero que también abre algunas incógnitas.

El incendio de la biblioteca de Alejandría en la antigüedad puso fin en pocas horas a cientos de años de sabiduría acumulada en más de 700,000 volúmenes escritos sobre papel. Un desastre de estas características parece imposible a día de hoy, en plena era digital, donde los formatos electrónicos no ocupan espacio y resultan mucho más difíciles de destruir que un objeto físico.

Estas ventajas, entre muchas otras, están seduciendo poco a poco a las empresas, que apuestan cada vez más por la digitalización de todos sus archivos, incluso los legales, gracias a la paulatina introducción de la firma digital como mecanismo de autenticación de documentos y a la implementación de nuevas medidas. Si esta tendencia se impone, dentro de poco los registros documentales no necesitarán esas voluminosas copias en papel que hasta ahora llenaban el área administrativa de cualquier compañía.

Francesco Oliveras, director general de la Agencia Catalana de Certificación, citado por la autora Agualeles, asegura que: “la digitalización de archivos es una práctica que encierra muchos enigmas que todavía están por resolver. Si bien un papel es un documento que podemos leer al cabo de muchísimos años, no estamos tan seguros de que lo mismo ocurra con un documento electrónico. Parece una contradicción, pero si un papel se conserva en buenas condiciones lo podremos consultar durante muchos

años, mientras que un archivo electrónico, que no se deteriora, puede resultar inútil en el futuro si su formato queda obsoleto. ¿Quién puede ver hoy una cinta en formato betacam? Lo mismo podría ocurrir con los documentos que se archiven digitalmente ahora si no se toman ciertas precauciones. Precisamente la perdurabilidad de los archivos electrónicos fue una de las preocupaciones que centraron la última edición de las jornadas de la firma electrónica que organiza anualmente la Agencia Catalana de Certificación. La perdurabilidad de los archivos electrónicos es un problema que nos afecta a mediano y largo plazo, pero hay que trabajar desde hoy para asegurarse de que los documentos digitales perdurarán servirán en el futuro y que reunirán todos los requisitos de seguridad.”⁵⁵

4.4. Dónde puede ser necesaria la educación registral?

Desde un punto de vista educativo-jurídico, si es necesaria la educación registral. Su importancia radica del desconocimiento que existen en la mayoría de los habitantes de la República de Guatemala, sobre todo, en el que hacer del Registro General de la Propiedad, y el uso de las aplicaciones tecnológicas en los servicios que presta, la importancia de registrar la propiedad privada de cada uno de ellos, y salvaguardar con certeza y seguridad jurídica las inscripciones que se realicen en éste.

En la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario, de conformidad con el pensum de estudios, solamente existe un curso de preespecialización, sobre el

⁵⁵ Agualeles, Sara. **Adiós al papel**. (en línea). [http:// www.noticias.com/noticia/adios-al- papel-48c.html-44k](http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html-44k) -. Pág. 23 (citado el 23 de junio de 2012)

derecho registral; por lo que sería necesario implementarlo en el pensum escolar del ciclo básico, un área específica de derecho relacionada con la educación registral, para que se instruya a los jóvenes que existe un Registro General de la Propiedad, en el que se inscriben todos los actos y contratos relativos al dominio, los derechos reales e instruir sobre la existencia de los demás registros.

La falta de conocimiento, la ignorancia, la inexperiencia, la falta de recursos económicos, inclusive la dejadez, son los factores más importantes para que los guatemaltecos no inscriban sus bienes inmuebles y muebles identificables, objeto de la inscripción en el Registro General de la Propiedad. Esto tiende a suceder en las personas que viven en el interior del país, en consecuencia, pierden su derecho de prioridad en la inscripción; lo que hace vulnerable la pérdida de sus propiedades.

4.5 La importancia de las aplicaciones tecnológicas del Registro General de la Propiedad en su sistema operativo como proceso de modernización y servicios actuales, contribuirá a garantizar la seguridad registral

El artículo dos de la Constitución Política de la República de Guatemala, preceptúa que dentro de los deberes del Estado están garantizar a los habitantes la seguridad, en la que incluyó la seguridad jurídica como principio, como la garantía dada al individuo, como persona, a sus bienes y sus derechos, que no serán objeto de ataques violentos, o si éstos fueran vulnerables, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación de los mismos.



Dicho en otras palabras, la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

A pesar de esa garantía sobre los intereses jurídicos que el Estado brinda a los guatemaltecos el Registro General de la Propiedad, dejó expuestas sus deficiencias, luego que el siete de mayo del año 2003 colapsa su sistema informático y se perdieran 90,000 imágenes electrónicas, 340 imágenes en discos; luego el seis de octubre del año 2004 el Registro vuelve a tener problemas informáticos, pues el cambio en los programas de computación provoca irregularidad en la certificación de documentos y operaciones registrales. Además, se observó un equipo de computación y de red en mal estado y sobre todo, obsoleto.

Por último, la mayoría de quejas provocaron la inconformidad de los usuarios, en los retrasos para entregar los documentos, las certificaciones y la molestia en los innumerables errores que se cometían y la falta de certeza jurídica.

Años después el Registro muestra un cambio vanguardista, gracias a la Registradora de turno del Registro General de la Propiedad en el año 2004, la profesional del derecho y con una buena trayectoria política en nuestro país, Licda. Arabella Castro, modernizó e implementó muchos de los logros y retos que aún persisten en la Institución, entre los cuales tenemos:

1. La prestación de los servicios más ágiles, eficientes y eficaces.



2. La modernización a través del proceso de reingeniería efectuado al sistema operativo.
3. El cambio de equipo de computación.
4. El reparto electrónico de documentos para el área de operación Registral
5. La certeza y seguridad jurídica en la información resguardada en el Registro.
6. Implementación de la firma electrónica.
7. Implemento candados informáticos para la seguridad jurídica de las inscripciones.

Con relación a la modernización tecnológica, uno de los problemas grandes que tenía el Registro, era que las computadoras se van declarando obsoletas cada cinco años, para lo cual se tenía una erogación de 20 millones de Quetzales, para mejorar los equipos de cómputo.

A diferencia del años anteriores, de todos los honorarios que percibe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, se guarda el 20% para mantener su modernización, solamente con la autorización de la Comisión Nacional Registral, y así tener un Registro a la vanguardia con tecnología de punta.

Todo cambio informático e implementar aplicaciones tecnológicas a los servicios actuales, conllevan a tener ventajas y desventajas en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala que lo ha podido posicionar en primer lugar en Latinoamérica, en las que he podido determinar:

Ventajas:

1. Un servicio pronto, ágil, eficiente y eficaz.
2. Las herramientas tecnológicas facilitan el trabajo al personal del Registro.
3. Garantizan la certeza y la seguridad jurídica en las inscripciones registrales.
4. Ordenan de manera sistemática, las inscripciones registrales.
5. Salvaguardar y archivan en varios lugares del mundo, las inscripciones registrales, como plan de contingencia.
6. La desconcentración del Registro de la Propiedad, a través de sus sedes regionales.
7. Mantener conservados los libros físicos, ya que pueden ser visualizados por en la biblioteca virtual.
8. La comodidad de consultar la información registral desde las oficinas y centros de trabajo.
9. Acortar plazos de entrega de documentos y certificaciones.
10. Existe un presupuesto para la modernización y mantenimiento, en todo lo relativo al sistema de cableado, como en el equipo de cómputo.

Desventajas:

1. La vulnerabilidad que exista un nuevo colapso informático.
2. La falta de legislación en materia de delitos informáticos.
3. La existencia de hackers que vulneren el sistema informático registral.
4. La falta de certeza jurídica en la digitalización de los libros físicos.

5. La falta de presupuesto para modernizar y actualizar tecnológicamente el Registro General de la Propiedad.

Opino que la implementación de un sistema informático adecuado es mejor y sería la contraparte del sistema manual, ya que éste último es más lento en la búsqueda de la información realizada por una persona en volúmenes y ficheros lo que requiere de tiempo. La consecuencia inmediata de lo anterior es que el resultado es poco seguro, es suficiente con saltarse una hoja o ficha para cometer un error.

No se puede perder de vista que la informática es una herramienta de apoyo a la función registral, que nos permite realizar eficazmente y permite realizar estadísticas, muy útiles para realizar una planificación exitosa.

Como he indicado en las ventajas, la reforma registral ha dado un gran beneficio a la población proporcionando la seguridad jurídica en los actos y contratos que se inscriben, y resguardar el manejo de los libros, el extravío de los mismos, la mutilación de las hojas de algunos libros, que daba lugar a que los propietarios no hicieran valer su derecho por no existir en el registro y que pudiera prestarse esto a actividades de corrupción de personas ajenas a los intereses propios de las personas y sus propiedades o sus inmuebles o muebles identificables inscribibles en el registro.

Lo bueno es que los trámites son más ágiles y ya no es necesario buscar detalles en los libros físicos; lo malo, como se indica en las desventajas, los libros escaneados no



generan certeza jurídica, ya que los guatemaltecos son vulnerables a que sean víctimas de un robo virtual.

La ex registradora, Licenciada Arabella Castro estaba consciente de ello y de que pasarán al menos 10 años antes de que se garantice la certeza jurídica del registro.

De hecho, afirma Juan Osorio, programador bancario, que el sistema financiero virtual guatemalteco usualmente no trabaja por la noche. Las caídas de los sistemas empiezan como a las seis de la tarde. Los bancos virtuales, por lo general, no trabajan de noche, porque en ese momento no hay mucha gente de soporte monitoreando los cambios inusuales en las redes, admite.

El experto explica que muchas empresas han desarrollado una especie de sistemas señuelo, con la idea de que sean éstos los dañados. Aún así, han salido afectados, tal y como ocurrió a una distribuidora de materiales de construcción a nivel nacional.

Según la abogada Ada Redondo, experta en este tipo de temas, la legislación guatemalteca es débil pues en la ley no está plasmada la intencionalidad del sujeto activo o del delincuente.

El Código Penal no contempla la personalidad y no tiene las agravantes de los delitos. El juez afronta problemas para resolver, porque el Ministerio Público no logra identificar al tipificarlo.



El Código Penal establece que quien destruya, altere, borre, inutilice, cree bancos de datos y ello pueda afectar la intimidad de las personas, oculte o distorsione información y destruya programas, será sancionado con entre seis meses y cuatro años de prisión, más multa que no pasa de dos mil quetzales.

Los esfuerzos invertidos para poder resguardar las garantías del valor de una posesión y quiénes en realidad son los verdaderos dueños; para que sirve contar con todo este respaldo legal. Y al respecto del impacto del registro en la población guatemalteca manifiesta que el guatemalteco de hoy, cuenta con toda la certeza y seguridad jurídica que ofrece el registro y en el campo de la informática desde el año 2003 todos los propietarios tienen acceso a la información que requieran por medio de la red en línea, garantizando con ello, la seguridad y que los procesos sean más transparentes.

Que en la actualidad, se ha estado trabajando por el resguardo registral a través de la seguridad informática, de alto nivel tecnológico, donde la intervención humana, en nuestro sistema, obliga a dejar una bitácora, en cuestión de unos segundos, eso significa que la información es sumamente precisa y que cualquier cambio es casi imposible.

El costo de la implementación de dicho sistema informático hasta el año 2008, era de una inversión de 25 millones de quetzales y por lo que para esa época se contaba con los avances tecnológicos, con la finalidad de brindar lo mejor del servicio, comprando memorias de cantidades de terabytes, las cuales, que tenían un costo de U\$.100,000

dólares, contando con el soporte de apoyo informativo, para que la información no se pierda.

Sobre la capacidad de almacenamiento de este sistema de datos de todo el país; definitivamente se esta programado para cuantificar la información y los procesos de información que han sido acompañados para que no se pierdan.

A los operadores y registradores auxiliares les implementaron un registro de huella digital, creando candados para que no fueran fácilmente vulnerables al robo de información, los procesos que se crearon para el almacenamiento de las inscripciones, prácticamente se fue perfeccionando con lo que disminuyeron los errores, en 2008 se tuvo la capacidad de registrar más de ochenta mil hojas diarias y los procesos de registro son altamente sofisticados, que puede afirmar que más del 65% de los documentos salen en el término de cinco a ocho días hábiles.

El Registro contaba desde esta época con un proyecto, que consistía en un plan estratégico que llevará ocho años y que es necesario seguir el proceso necesario para crear altos grados de excelencia que se requieren para realizar sus funciones.

El Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema eficiente, eficaz y ordenado que garantiza la seguridad jurídica en los datos que se encuentran almacenados en sus archivos, está dirigido a prestar un servicio pronto y seguro.

Esta gran institución sui generis, como única institución del Estado de Guatemala, tiene un proceso de guarda y conservación de todo los datos que se encuentren inscritos en ella, ya que se realizan tres copias de seguridad, de las cuales dos son depositadas en Guatemala y la tercera en el extranjero, lo que crea un plan seguro confiable de tres copias de seguridad, ya que aquí en Guatemala como en el mundo entero pueden suceder todo tipo de acontecimiento, accidente o desastre natural que afecte nacionalmente a todos los guatemalteco con la pérdida de información, este proceso de almacenaje es mediante la utilización de discos ópticos, de los cuales se guarda una copia, en la sede del registro, otra en bóvedas del Banco de Guatemala y una tercera, en el Archivo de Indias de Sevilla, según acuerdo acordado con el Ministerio de Educación y Cultura de España y el Registro General de la Propiedad de Guatemala, por el que se deposita una copia electrónica (CD-ROM) de los asientos de dicho Registro en el Archivo General de Indias.

La firma del acuerdo, tuvo lugar en esta institución y así mismo se entregaron 7 CD-ROM, en la administración del ex registrador, Lic. Jorge Rolando Barrios. Luego fueron enviados al Archivo General de Indias, 343 CD-ROM que contenían la reproducción de los libros de los departamentos de Alta Verapaz, Baja Verapaz, Chimaltenango, Chiquimula, Izabal, Jalapa y Jutiapa, Sacatepéquez y Zacapa.

Haciendo referencia sobre las aplicaciones tecnológicas implementadas en las administraciones de turno de Registro General de la Propiedad, no puedo dejar de mencionar al ex registrador, Lic. Sergio Eduardo Romano Monzón, que a partir del 17



de abril del 2008 en sustitución de la Licenciada Arabella Castro; tomó posesión del cargo y con su buena capacidad intelectual, administrativa y vanguardista, se tomó a la tarea de proseguir con la labor de implementar varios aportes importantes los servicios que actualmente presta esta institución, entre los cuales puedo mencionar:

- a) Biblioteca virtual.
- b) Consulta a distancia.
- c) Crea el departamento de seguridad registral.
- d) Inmovilización biométrica.
- e) Aviso de ingreso de documentos por mensaje de texto a celulares.
- f) El Registro, se posiciona en Primer Lugar a Nivel Latinoamericano y veintitresavo a nivel mundial.
- g) Capacitación al personal del Registro por medio de la Escuela Registral.
- h) Reducción en los proceso de entrega de documentos y certificaciones.
- i) Se encargo de capacitar al personal de varias instituciones publicas.

Que en su momento aseveró que: “hay actividades y metas muy importantes, establecidas con anterioridad, que no se pueden quedar a medias.”⁵⁶

Así también es grato mencionar al ex registrador, Lic. Edgar Alfredo Rodríguez, que a partir del 14 de octubre del 2010, en sustitución del Lic. Sergio Romano, con su alta experiencia en la política, estudioso del derecho y luego de renunciar a su cargo de Ministro de Trabajo y Previsión Social, con su labor altruista, generosa y significativa;

⁵⁶ Hernández, María José. El periódico. **Nuevo registrador de la propiedad asume el cargo.** (23 de abril de 2008) <http://www.elperiodico.com.gt/es/20080423/pais/53252->. Pág. 4 (citado el 26 de junio de 2012)

pensó en modernizar el Registro, su mayor aporte fue realizar un estudio sobre el equipo de cómputo, verificando la compra de uno nuevo y agregando una pantalla más para el área de operación registral y de certificaciones.

Lo más importante que tengo que resaltar es que las aplicaciones tecnológicas están a la vanguardia de las necesidades de la institución, así también, tengo que mencionar las mejoras económicas e intelectuales encaminadas hacia el personal que labora en el Registro General de la Propiedad.

Ahora queda a cargo la registradora de turno, Licda. Anabella de León, que a partir del día 16 de enero de 2012 tomo posesión, y a escasos meses de su administración ha ya implementó el módulo de verificación de fincas, uno de sus ejes principales en su administración es en cuanto a la seguridad informática, que la población conozca de la inmovilización de bienes Inmuebles y la ejecute, también está la de disminuir el despojo de propiedades existente por parte de redes externas, y tener un sistema para beneficio de todas y todos los guatemaltecos, que sepan de la tarea esencial del Registro y del valor que representa una propiedad privada.

Es preciso comprometer a las autoridades de turno a mantener el nivel competitivo y a mejorar las condiciones laborales en todo sentido, que realicen un servicio eficiente y eficaz, pronto y seguro para la sociedad guatemalteca, en relación a la actividad registral que se desarrolla día con día y va mejorando sus altos estándares de calidad para proteger las inscripciones que resguarda el Registro General de la Propiedad.



Los procesos crean una cultura de valores que refleja una cultura muy urbana, pero los procesos deben de velar por la verdadera forma legal de hacer los registros y declaraciones registrales, que servirán en cualquier momento como la garantía, la existencia y pertenencia de los valores para poseerlos o para usarlos en cualquier transacción comercial, dando tranquilidad a los propietarios de bienes inmuebles.

Consideró que actualmente se cuenta con el mejor sistema para que los guatemaltecos y los radicados en el exterior, tengan las mismas garantías para el resguardo de sus bienes y puedan consultar y verificar la existencia de los bienes que están en trámite para cualquier transacción.

Después de analizar la presente investigación podemos afirmar que Guatemala se ha situado entre los países en vías de desarrollo y ha entrado en la evolución tecnológica mundial; actualmente podemos decir que esta pisando los talones de otros países desarrollados en materia tecnológica, pero como toda creación humana los modernos sistemas registrales no son infalibles y en cualquier momento pueden sufrir desperfectos técnicos y a pesar del almacenaje en gran escala que se logra a través de la ayuda de la informática los registros modernizados se tornan obsoletos con el paso inminente del tiempo; por lo que se debe tomar en cuenta que la información recopilada y asegurada a través de copias digitales deben ser actualizadas constantemente ya sea por datos resguardados que han sufrido cambios, como también en materia técnica, por el avance tecnológico que se da día con día.



En Guatemala, en caso de sufrir una pérdida eventual de la información de los bienes jurídicos registrados, el sistema utilizado por el Registro General de la Propiedad de Guatemala se hace certero, por la existencia de copias de los libros electrónicos en que se almacena la información, en diferentes instituciones tanto nacionales como extranjeras lo cual da la confiabilidad a los guatemaltecos que a pesar de padecer la destrucción de la información podrá ser recuperada con las reproducciones existentes.

Sin embargo, tienen que tomar en cuenta que no todo depende de la modernización de los nuevos sistemas registrales, también se impone la calidad moral de los funcionarios que se encuentren a cargo de las instituciones y por ende de los sistemas que se ocupan de resguardar los bienes jurídicos de los habitantes de este país.

Los guatemaltecos poseen una triste historia de desigualdad social por lo cual no es despreciable su sentimiento de lucha por la protección de sus bienes, por lo que las autoridades que se encuentran al mando de las instituciones públicas como lo es el Registro General de la Propiedad deben anteponer los intereses del pueblo sediento de justicia y transparencia antes que los intereses personales ya que en estos tiempos de irrespeto al derecho ajeno los guatemaltecos necesitan la certeza de que el Estado realmente cumpla con su fin de brindarles seguridad.

El Estado por su parte en su afán de cumplir con el bienestar social ha implementado la modernización del Registro General de la Propiedad, como todo lo nuevo ha tenido desaciertos pero no podemos dejar por un lado que también se han tenido grandes



logros muy satisfactorios, como ocupar el primer lugar en Latinoamérica hasta el año 2011, y veintitresavo a Nivel mundial según el Doing Business Report del Banco Mundial.

La importancia de esta tesis es dar a conocer los avances que se han dado con la implementación de aplicaciones tecnológicas en el sistema operativo, en los servicios actuales, en la seguridad informática, como en las necesidades del equipo de cómputo y cableado del mismo, para garantizar a la población sus bienes muebles e inmuebles que se encuentren inscritos, que los sistemas garanticen la certeza y la seguridad jurídica de la cual esta investido el Registro General de la Propiedad y así obtener un beneficio para todas y todos los guatemaltecos.



CONCLUSIONES

1. Que de conformidad con la desconcentración que han realizado los Registros de la Propiedad, al prestar los servicios registrales todavía no se logra beneficiar a los usuarios que viven en los lugares más alejados de la República de Guatemala.
2. Que el Estado de Guatemala debería de ser el encargado de mantener informados a todos los guatemaltecos con respecto a la actividad registral y los servicios que presta el Registro General de la Propiedad, los logros obtenidos, recursos invertidos y demás aplicaciones tecnológicas que son importantes para salvaguardar las propiedades de la población guatemalteca.
3. Que la renovación vanguardista que se implementó al Registro General de la Propiedad de Guatemala por los cambios realizados por autoridades de turno, lo posicionaron a nivel internacional en gran escala y es contradictorio por que la mayoría de la población guatemalteca desconocen de las actividades que ejecuta, creando dudas en el proceso operativo del mismo.
4. Que en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, no existe una regulación específica para que las autoridades que se encuentren a cargo adquieran un compromiso institucional para seguir mejorando y apoyando la modernización registral, así como en verificar la necesidad de implementar nuevas aplicaciones tecnológicas en los servicios.



5. Que la importancia de las aplicaciones tecnológicas del Registro General de la Propiedad en su sistema operativo como un proceso de modernización y servicios actuales, que día con día van creciendo y desarrollando desmedidamente, como un ejemplo para las instituciones del sector público y privado, no dejan de ser infalibles a actos que perjudiquen la seguridad registral.

RECOMENDACIONES

1. Que por la desconcentración de los servicios prestados actualmente por el Registro General de la Propiedad en sus diferentes sedes regionales son considerados de suma importancia, ya que forman parte de las fuentes de una era tecnológica que beneficia grandemente a la población guatemalteca, al momento de poder tener acceso a la información registral almacenada en los archivos de la institución.
2. Que las autoridades de turno del Registro General de la Propiedad de Guatemala puedan crear un compromiso institucional, con políticas registrales para que al plazo que no exceda de cinco años, se puedan realizar las actualizaciones del equipo de cómputo, de redes y toda aplicación tecnológica para su óptimo funcionamiento al desarrollar los servicios registrales.
3. Que el actual sistema operativo registral de Guatemala, cuenta con las mejores aplicaciones tecnológicas, como en los servicios, facilitando a los propietarios de bienes muebles e inmuebles inscritos la consulta de manera directa desde sus hogares, oficinas y cualquier centro de cómputo con acceso a internet sobre la información que consta en el Registro, garantizando procesos más transparentes y confiables.
4. Al posicionarse hasta en el primer lugar a nivel Latinoamericano, y veintitresavo a nivel mundial de conformidad con el reporte de competitividad del Doing Business



Report del Banco Mundial, autoridades de turno, trabajadores y usuarios sueñan con que el Registro General de la Propiedad llegue a ser uno de los cinco mejores Registros del mundo.

5. Que el Registro General de la Propiedad de Guatemala, se mantenga como una institución sui generis, con fondos privativos de los honorarios percibidos por el arancel establecido para su modernización y actualización en la información que es protegida y resguardada en esta institución, evitando con esto que el actual sistema se vuelva obsoleto e inutilizable con el paso del tiempo.



BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, 1994.
- AGUARELES, Sara. **Adiós al papel.** (en línea). [http : // www. noticias. com/ noticia/adios-al- papel-48c.html](http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html) - 44k - (citado el 6 de mayo del año 2012)
- AGUAYO, Hugo. **El libro electrónico.** (en línea) (10/08/2008). [http://www.ganaloquequieras.bligoo.com/.../Libros-electronicos-el-nuevo-conceptodel- libro.html](http://www.ganaloquequieras.bligoo.com/.../Libros-electronicos-el-nuevo-conceptodel-libro.html) -.Pág. 3 (citado el 4 de junio 2012)
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Tesis USAC, Guatemala, 1990.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, 1981.
- CABALLENAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 4t, 12ma. ed.; Argentina, Ed. Heliasta, 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 12ma. ed.; México, Ed. Porrúa, 2004.
- CASTELLANOS VENEGAS, Wilber Estuardo. **La diferencia entre el derecho informático, como una disciplina jurídica y la informática jurídica como una ciencia auxiliar del derecho.** Tesis USAC, Guatemala, 2003.
- DANOSO ABARCA, Lorena. **El derecho informático** En: Revista del derecho informática(enlínea)No.8(2003)<http://www.derechoinformatico.uchile.cl/CDA/der..articulo/0,1433,SCID%253D11053%2526ISID>. (citado el 23 de junio del 2012)
- DAVARA RODRÍGUEZ, Miguel Angel. Manual de derecho informatico: Elderecho informático. En: **Derecho de informática** (en línea) 3ra Ed (2008) <http://www.casadellibro.com/...rodriguez.../davara2rodriguez32miguel2angel> -



DE PAZ GONZALEZ, Luis Fernando. **Introducción al estudio del derecho informático y la informática jurídica**. Tesis USAC, Guatemala, 2002.

DOMINGUEZ VALLE, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales**. Tesis USAC, Guatemala, 2003.

GAETE GONZALEZ, Eugenio Alberto. Revista de derecho informático. El registro en la era informática. **Modernización registral comparada** (en línea). No. 40 (Noviembre del 2001) <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo>. Shtml?x= 868 (citado el 30 de junio de 2012).

GARCIA CONI, Raúl. **El contencioso registral**. Ed. Palma, Buenos Aires, Argentina, 1980.

GARCÍA SECAYDA, Milton Tereso. **Importancia y aplicación de los principios registrales**. Tesis USAC, Guatemala, 1990.

Ministerio de Cultura y Deportes. España. Cooperación Española. **Boletín informativo**. Archivos Estatales. No. 4 (2000) <http://www.mcu.es/archivos/boletin3/coo> (citado el 4 de julio de 2012)

MUÑOZ, Nery, y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Ed. Infoconsult, Guatemala, 2005.

PAIZ ESTRADA, Edgar Josué. **La aplicación de la informática jurídica en Guatemala**. Tesis USAC, Guatemala, 2002.

PEÑARANDA QUINTERO, Héctor Ramón. La informática jurídica y el derecho informático como ciencias. **El derecho informático como rama autónoma del derecho** (en línea). http://www.monografias.com/trabajos23/informatica_derecho-juridico/.shtml. (citado 23 de junio del 2012)

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. It.; 5ta ed.; Ed. Porrúa, México, 2003. SOLARES SAMAYOA, Lidia del Carmen. **La calificación registral en el**



registro general de la propiedad en la zona central. Tesis USAC, Guatemala, 2005.

SANCHEZ ROMERO, Cecilia. **Derecho a la información y acceso a la jurisprudencia** (en línea). http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm. (citado el 23 de junio de 2012)

Servicio documentación Cepyme. Aragón. **El archivo electrónico en las administraciones públicas.** <http://www.cepymearagon.blogspot.com/.../el-archivoelectronico-en-las.html> -. Pág. 11 (citado el 18 de diciembre de 2008)
Star media. **La propiedad** (en línea) <http://l.rincondelvago.com/propiedad.html>. (citado el 30 de julio de 2012)

SUCHINI Y SUCHINI, Oscar Edmundo. **El registro de la propiedad en la doctrina y la legislación.** Tesis USAC, Guatemala, 1966. Universidad de Illinois. **Biblioteca digital** (en línea). <http://ciberhabitat.gob.mx/biblioteca/le/> - 14k (citado el 26 de junio del año 2012)

VIEGA RODRÍGUEZ, María José. **Informática jurídica registral en Uruguay** (en línea) <http://www.viegasociados.com/publicac/InformaticaJuridicaRegistralEnUruguay.pdf> 30. (citado el 2 de julio del 2012)

Wikipedia, La enciclopedia libre. **Libro electrónico** (en línea). <http://www.eswikipendia.org/wiki> (concepto). (citado 15 de julio del 2012)

Wikipedia, La enciclopedia libre. **Seguridad** (en línea). <http://www.es.wikipendia.org/wiki> (concepto). (citado el 5 de julio de 2012)

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional constituyente, 1986.

Código de Notariado de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Decreto 314.

Código Civil de Guatemala. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.



Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1963.

Reglamento de los Registros de la Propiedad de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo 30-2005.

Arancel General para los Registros de la Propiedad de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo 325-2005.