

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

**PROCEDIMIENTO DE INMOVILIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR EL  
SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MELANY ABIGAIL CALDERON MONTERROSO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, julio 2013

**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 I: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos  
VOCAL V: Br. Rocael López González  
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ**  
**EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. César Augusto Conde Rada  
Secretario: Lic. César Augusto López López  
Vocal: Lic. Omar Rafael Ramírez Corzo

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Luís Emilio Orozco Piloña  
Secretario: Lic. Nery Augusto Franco Estrada  
Vocal: Licda. Miriam Lili Rivera Álvarez

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

Lic. Héctor David España Pinetta  
Colegiado 2802  
Guatemala C.A.

Bufete Profesional  
De Especialidades

10 calle 9-68 Z. 1. Of. 208. Edificio  
Rosanca



Guatemala, 01 de junio de 2012

Lic. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
CIUDAD UNIVERSITARIA.



Señor Jefe de la Unidad:

Tengo el honor de dirigirme a usted, con el objeto de darle cumplimiento a la resolución emanada de la jefatura a su cargo, en la que se me designó como asesor de la tesis de la estudiante: **MELANY ABIGAIL CALDERON MONTERROSO**, de su trabajo de tesis intitulado: **“PROCEDIMIENTO DE INMOVILIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR EL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**.

Y en esa virtud manifiesto a usted, lo siguiente:

- A. Contenido del trabajo de tesis: El trabajo presentado por la bachiller Melany Abigail Calderon Monterroso, reviste capital importancia respecto a su contenido y desarrollo del tema, que ha cobrado actualidad en vista de la necesidad de inmovilizar los bienes registrados por el temor de ser falsificadas las firmas de los propietarios e inscritos ilegalmente por otras personas.
- B. En cuanto a las técnicas utilizadas por la sustentante, se analiza que el trabajo fue realizado en una secuencia atinada para un buen entendimiento del mismo y las técnicas de investigación fueron precisas habiendo aplicado su autora, los métodos deductivo e inductivo y por el interés de este tema se aplicó la observación, entrevistas y técnicas de investigación documentales, recolectando bibliografía actualizada sobre el tema.
- C. El procedimiento propuesto en el trabajo de tesis de la estudiante Calderon Monterroso, en cuanto al procedimiento de inmovilización por el sistema biométrico, da seguridad y valor jurídico a este sistema, haciendo énfasis en los tres pilares básicos que son: la fe pública, el principio de legalidad y el de intervención judicial para satisfacer las mejores condiciones de garantía y seguridad al proceder a la inmovilización de un bien registrable.
- D. La sustentante ha utilizado una redacción clara y precisa, lo que la hace comprensible tanto para un estudiante como para un Profesional, que se

Lic. Héctor David España Pinetta  
Colegiado 2802  
Guatemala C.A.

Bufete Profesional  
De Especialidades

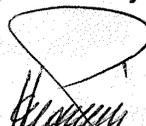
10 calle 9-68 Z. 1. Of. 208. Edificio  
Rosanca



interesen en el tema.

- E. La autora ha presentado un cuadro de "Definición de Huella Dactilar" en la que explica las singularidades del sistema de identificación integrado, de conformidad con los sistemas automatizados de identificación de huellas dactilares que fue seleccionado por el buró de identificación (oficina de identificación) de los Estados Unidos de América.
- F. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones, son oportunas y reflejan el contenido del trabajo sometido a la consideración del Tribunal Examinador, lo que según la autora, contribuirá no solo al conocimiento del tema, sino una base para poder implementar este procedimiento. Asimismo la bibliografía utilizada es la adecuada para el análisis y estudio del presente trabajo por la sustentante.
- G. En conclusión, el trabajo asesorado, está ajustado al requerimiento científico y técnico, y de conformidad con los requisitos contenidos en el normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, artículo 32, el presente trabajo de tesis, presentado por la estudiante Melany Abigail Calderon Monterroso está de conformidad con lo establecido en el normativo, razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE, POR LO QUE PUEDE CONTINUAR** el trámite correspondiente, para ser discutido en el respectivo examen público de tesis.

Sin otro particular, me es grato suscribirme del señor jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis, con las muestras de mi alta consideración y estima.

  
Héctor David España Pinetta  
ABOGADO Y NOTARIO  
Lic. Héctor David España Pinetta  
Colegiado 2802  
ASESOR



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, 10 de septiembre de 2012.

Atentamente, pase a el LICENCIADO ADOLFO RENÉ ROJAS HERNÁNDEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante MELANY ABIGAIL CALDERON MONTERROSO, intitulado: "PROCEDIMIENTO DE INMOVILIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR EL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD".

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/iyf.





LICENCIADO

*Adolfo René Rojas H.*

ABOGADO Y NOTARIO

10a. Calle 9-68, Zona 1 • Of. 409, Edificio Rosanca  
Tels.: 2253-0459 • 5525-9892 • 5811-7764  
E-mail: licrojasjuridico@hotmail.com

Guatemala, 04 de octubre de 2012



Doctor

Bonerge Amilcar Mejía Orellana

Jefe de la Unidad de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Doctor Mejía Orellana:



De manera atenta y respetuosa me permito comunicarle que atendiendo a la providencia emanada por la unidad a su cargo, he cumplido con la función de revisor de tesis de la bachiller **MELANY ABIGAIL CALDERON MONTERROSO**, cuyo trabajo se titula "**PROCEDIMIENTO DE INMOVILIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR EL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**", para lo cual, me permito emitir el siguiente dictamen:

- a) He realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad sugerí cambios de fondo y forma, algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, mismas que consideré oportunas y habiéndose realizado las modificaciones sugeridas a la ponente, considero que el contenido del presente trabajo de tesis, contiene conocimientos en gran manera científicos y técnicos, ajustándose a la normativa respectiva para los trabajos de investigación.
- b) En el desarrollo del trabajo de tesis propuesto por la ponente, puso en evidencia su capacidad de investigación, para relacionar los temas y subtemas del trabajo planteado y llegar a conclusiones concordantes con el plan de investigación, además las técnicas de investigación utilizadas fueron precisas al haber aplicado la ponente los métodos deductivo e inductivo y por la naturaleza especial del tema se aplicó la observación y técnicas de investigación documentales y la bibliografía actualizada sobre el tema.
- c) El trabajo de tesis propuesto por la ponente, en cuanto al procedimiento de Inmovilización de bienes inmuebles por el procedimiento biométrico, da seguridad y valor jurídico a este sistema, haciendo énfasis, en tres principios básicos que son: la Fe Pública, el Principio de Legalidad y el de Intervención Judicial para satisfacer las mejores condiciones de garantía y seguridad al proceder a la inmovilización de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad.



LICENCIADO

*Adolfo René Rojas H.*

ABOGADO Y NOTARIO

10a. Calle 9-68, Zona 1 • Of. 409, Edificio Rosanca

Tels.: 2253-0459 • 5525-9892 • 5811-7764

E-mail: licrojasjuridico@hotmail.com



- d) La ponente ha utilizado una redacción bastante clara y precisa en el presente trabajo de tesis, adecuada con un léxico jurídico correcto y práctico en vista que en su mayoría utiliza palabras de uso común para la fácil comprensión y entendimiento del profesional como para los estudiantes de la carrera de Derecho.
- e) Asimismo, el presente estudio jurídico y doctrinario servirá como fuente informativa y de referencia para profesionales, estudiantes de las ciencias jurídicas y sociales y público en general,
- f) Las conclusiones y recomendaciones a que arriba la estudiante, son congruentes con el contenido de la investigación de mérito, para lograr los objetivos que se ha planteado en su plan de trabajo, determinando la veracidad de la hipótesis formulada.
- g) En relación a la bibliografía utilizada, considero que es un material bien seleccionado, en vista de que se ajusta muy bien a los temas investigados, en este trabajo de investigación.

Por lo cual, estimo conveniente que habiéndose cumplido con los requisitos señalados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente aprobar el trabajo asesorado, razón por la cual extiendo **DICTAMEN EN SENTIDO FAVORABLE**, debiéndose en consecuencia emitir la orden de impresión correspondiente.

Sin otro particular me suscribo muy atentamente

Lic. Adolfo René Rojas Hernández  
Abogado y Notario  
Colegiado No. 6,621

LICENCIADO  
*Adolfo René Rojas Hernández*  
ABOGADO Y NOTARIO



**USAC**  
**TRICENTENARIA**

Universidad de San Carlos de Guatemala  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Edificio 5-7 Ciudad Universitaria  
 Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 20 de junio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MELANY ABIGAIL CALDERON MONTERROSO, titulado PROCEDIMIENTO DE INMOVILIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE POR EL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/silh

*effe*

*[Signature]*  
 Lic. Avidán Ortiz Orellana  
 DECANO



*[Signature]*



## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por ser el autor y consumidor de mi vida, por darme la sabiduría, la entereza, la paciencia, y sobre todo fortaleza para avanzar en el camino que muchas veces se tornó cuesta arriba, pero con la plena convicción de que tomada de su mano, llegaría pronto a la meta trazada. A TI SEA TODA LA HONRA Y LA GLORIA MI SEÑOR, TE AMO.

### **A MIS PADRES:**

William Arturo Calderón Mendoza y María Jesús Monterroso Del Águila de Calderón, porque después de Dios, han sido los pilares que han sostenido mi vida, gracias infinitas por todo el apoyo brindado, por creer en mí, por exhortarme cada día a ser una persona de bien y por cada sacrificio hecho para que yo pudiera llegar hasta este momento. LOS AMO.

### **A MIS HERMANOS:**

William Israel, Lucrecia Amarilis y Lenin David por ser mis compañeros, mis amigos y sobre todo por apoyarme en todo momento, agradecimiento especial a mi hermano William por el apoyo tan importante que me dio en la etapa final de mi carrera. LOS AMO.

### **A MI FAMILIA:**

En general, por todo el apoyo brindado y por acompañarme en este momento tan especial para mi familia y para mí.



**A MIS TÍOS:**

Mario Mendoza, Edgar Mendoza, Juan Carlos Mendoza y José Carlos Mendoza, por todo el apoyo incondicional que siempre me han brindado, gracias por sus consejos, me siento orgullosa de ellos.

**A MI NOVIO:**

Saúl Estuardo Hernández Díaz, quiero que sepa que doy gracias a Dios por ponerlo en mi camino para ser el complemento ideal de mi vida, por todo el apoyo que me ha brindado, por inspirar mi vida día con día a esforzarme y ser valiente en todo lo que emprenda. LO AMO.

**A MIS AMIGOS:**

Gracias por su presencia en mi vida, por el apoyo brindado.

**A LOS LICENCIADOS:**

Otto Raúl Villatoro y Sonia de Villatoro, Enrique Moller Sánchez, Oscar Alfredo Pineda Chavarría, Edén Obdulio Pineda Del Cid, Ramón Estuardo Ávila Ramírez, Héctor David España Pinetta y Adolfo René Rojas Hernández.

**AGRADECIMIENTO ESPECIAL:**

A MI AMADA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Y A MI FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES: Por alojarme en sus aulas y darme el sustento diario del saber, gracias por que cada día que he tenido la oportunidad de estar en ella, me han sido de bendición.



## ÍNDICE

	<b>Pág</b>
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad.....	1
1.1. Aspectos generales del Registro General de la Propiedad.....	1
1.2. Clases de registro.....	2
1.2.1. Registro de hechos.....	2
1.2.2. Registro de documentos .....	3
1.2.3. Registro de títulos.....	3
1.3. Definición de registro.....	4
1.4. Antecedentes históricos del Registro General de la Propiedad.....	8
1.4.1. Antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	8
1.4.2. Desarrollo del Registro.....	13
1.4.3. Organización del Registro de la Propiedad.....	21
1.5. Derecho Registral.....	22
1.5.1. Definición de Derecho Registral.....	22

### CAPÍTULO II

2. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados .....	35
2.1. Definición de inmovilización.....	35
2.2. Antecedentes.....	36
2.3. Marco jurídico .....	37

2.3.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	37
2.3.2. Código Civil, Decreto ley 106.....	38
2.3.3. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	40
2.3.4. La inmovilización es una declaración unilateral de voluntad.....	41
2.3.5. Límites y alcances.....	41
2.4. Forma de inmovilización de bienes registrados.....	43
2.4.1. En acta notarial.....	43
2.4.2. En escritura pública.....	44
2.4.3. Quiénes están facultados para solicitar la inmovilización.....	44
2.4.4. Bienes que pueden afectarse con la inmovilización.....	44
2.4.5. Trámite de inmovilización.....	46

### CAPÍTULO III

3. Procedimientos biométricos.....	49
3.1. Biometría.....	49
3.1.1. Uso de la biometría para reconocimiento de huellas dactilares.....	49
3.2. Antecedentes del reconocimiento de huellas dactilares .....	50
3.3. Definición de huella dactilar.....	53
3.4. Proceso de toma de imágenes digitales de una huella dactilar.....	55
3.5. Procesos de autenticación e identificación biométrica.....	55
3.6. Biometría: las nuevas formas de la identidad.....	56
3.6.1. Amenaza terrorista y repica biométrica.....	57
3.6.2. La despolitización de las identidades.....	59
3.7. Fundamento científico de la certeza y veracidad de la identificación de personas, a través de impresiones dactilares.....	60
3.7.1. Clases de huellas dactilares.....	61

3.7.2. Aplicación.....	62
3.7.3. Problemática .....	63

## CAPÍTULO IV

4. Procedimiento de Inmovilización por el Sistema Biométrico en el Registro General de la Propiedad.....	67
4.1. Antecedentes.....	67
4.1.2. Oficina de seguridad registral.....	69
4.2. Inmovilización biométrica.....	71
4.2.1. Definición.....	71
4.2.2. Requisitos para inmovilizar en forma biométrica.....	72
4.2.3. Plazo de la inmovilización biométrica.....	73
4.2.4. Cancelación de la anotación de inmovilización.....	73
4.3. Alcances de la inmovilización biométrica de bienes.....	75
4.4. Los sistemas biométricos y su factibilidad de aplicación en los organismos estatales .....	76
4.4.1. En riesgo la propiedad.....	77

## CAPÍTULO V

5. Propuesta de reforma de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del Congreso de la República, incluyendo a su normativa el Procedimiento de Inmovilización Biométrico.....	81
5.1. Proceso legislativo.....	81
5.1.1. Iniciativa de Ley.....	81
5.1.2. Presentación y discusión.....	81



Pág.

5.1.3. Aprobacion, sanción y promulgación.....	82
5.2. ¿Qué es una Ley?.....	82
5.2.1. Necesidad de actualizar la legislación nacional en relación al procedimiento de inmovilización biométrica en el Registro General de la Propiedad.....	83
5.2.2. El principio de legalidad y su inobservancia en la aplicación del procedimiento de inmovilización biométrica.....	83
5.2.3. El elemento sustantivo.....	83
5.2.4. El elemento adjetivo, instrumental o de medio.....	84
5.2.5. El valor seguridad jurídica y su insubsistencia en los mecanismos de conservación de la información registral.....	86
5.3. La Legislación que inspira el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad y la necesidad de su modernización en el Procedimiento de Inmovilización biométrica.....	93
<b>CONCLUSIONES</b> .....	99
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	101
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	103



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad, conocer a profundidad lo referente al “Procedimiento de inmovilización de un bien inmueble por el sistema biométrico en el Registro General de la Propiedad” tomando en cuenta que este procedimiento viene a fortalecer una de las funciones más importantes que el Registro General de la Propiedad tiene a su digno cargo, que es revestir de certeza y seguridad jurídica a las diversas inscripciones que se realizan, en aras de salvaguardar la propiedad privada. Siendo esta investigación la base fundamental para el conocimiento del trámite a seguir para aquellas personas que se encuentren en una situación de riesgo, encontrándose sus bienes desprotegidos en su derecho de propiedad, como también la forma en que esta medida o anotación de inmovilización biométrica puede ser cancelada.

En este sentido, la inmovilización voluntaria de bienes registrables, propiamente dicha, se encuentra regulada en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, vigente a partir del 26 de agosto de 1997, norma jurídica que se creó para evitar que personas ajenas enajenaran o gravaran los bienes de otros sin su consentimiento. Sin embargo, en dicho ordenamiento jurídico no se regulan aspectos importantes, como lo son, establecer de una forma amplia, quienes tienen la facultad de inmovilizar bienes registrables, el procedimiento a seguir en los casos de los derechos sobre bienes de menores de edad, personas jurídicas, incapaces, interdictos, representantes legales o sin representación, los derechos de propiedad en forma pro indivisa, usufructo, etcétera.



En la actualidad, específicamente a partir del año 2010, el Registro General de la Propiedad, implementó un procedimiento interno de inmovilización biométrica, que viene a convertirse en una herramienta muy importante, en la función que realiza el Registro General de la Propiedad, de brindar seguridad jurídica a los bienes que se encuentran inscritos, sin embargo, aunque representa un aporte muy importante a la institución y a los usuarios, este procedimiento no se encuentra regulado en la Ley especial de la materia de inmovilización ni en reglamentos del Registro General de la Propiedad, por lo que considero que al aplicarlo se está violentando el principio de legalidad.

El presente trabajo se encuentra compuesto por cinco capítulos que son los siguientes: Capítulo I, que desarrolla el Registro General de la Propiedad; Capítulo II, que desarrolla el tema de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados; Capítulo III, que desarrolla el tema de los procedimientos biométricos; Capítulo IV, que trata del procedimiento de inmovilización por el sistema biométrico en el Registro General de la Propiedad; y el Capítulo V, que desarrolla la propuesta de reforma de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del Congreso de la República, incluyendo a su normativa el Procedimiento de Inmovilización Biométrico para que sean de vital ayuda a estudiantes de la gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala y cualquier persona, incluso los profesionales del derecho, en su ejercicio diario, para su aplicación en los casos que se les presenten.



## CAPÍTULO I

### 1. Registro General de la Propiedad

#### 1.1 Aspectos generales del Registro General de la Propiedad

Antes de desarrollar lo referente al Registro de la Propiedad, es importante hacer resaltar que en Guatemala, existen un sin número de Registros, entre los cuales se pueden mencionar: El Registro Civil, El Registro Mercantil, de la Propiedad Intelectual y el Registro General de la Propiedad. Todos éstos Registros se han creado para tener un banco de datos, una lista de todo aquello que esta sujeto a ser registrado y que funcionarán como instituciones que brindarán seguridad y certeza jurídica. Los Registros existentes desarrollan sus actividades respetando sus propios principios, naturaleza jurídica, objeto, características y están encaminados para garantizar al propietario su derecho, para facilitar la consulta de terceros y para tutelar y brindar seguridad jurídica registral.

Entre los principales Registros en Guatemala existen: Registro Civil, Registro de Ciudadanos, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Cooperativas, Registro de Sindicatos, Registro de Mandatos, Registro de Armas y Municiones, Registro Central de Detenidos, Registro de Mausoleos; Registro de Personas Jurídicas, Registro Mercantil, Registro General de la Propiedad Intelectual, Registro de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, Registro de Catastro Municipal, el de Mercancías y Valores y el que es propio de éste estudio, el Registro de la Propiedad.



Según lo expone Luis Carral y de Teresa, El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa, sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto la conveniencia de esta<sup>1</sup>.

La publicidad nació cuando se hizo necesario conocer las cargas y gravámenes que afectaban los bienes. De tal manera que aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad, y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad al tráfico jurídico.

## **1.2. Clases de registro**

Previamente a entrar al punto focal del presente tema, es necesario que distingamos las siguientes clases de registros:

### **1.2.1. Registro de hechos**

El registro civil es un típico registro de hechos. Se inscriben en él hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento y la muerte. Si en nuestro medio el Notario tuviera la obligación de coleccionar todas las actas notariales que autoriza, tendríamos un auténtico registro de hechos. Las características de este tipo de registros, son que sus hechos son muy limitados frente a tercero. Por el contrario el registro inmobiliario no

---

<sup>1</sup> Ibid. Pag 215



puede ser afectado por operaciones de fecha anterior que no hubieren sido inscritas. La verdad legal es la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad al momento que el tercero inscribe. Constituyen los Registros de hechos un medio de prueba, así como título de estado o de posesión de los derechos establecidos, por la ley. Baste decir que la filiación se comprueba con certificado de nacimiento.

### **1.2.2 Registro de documentos**

Es considerado como una variante del Registro de hechos, mediante el cual se transcribe el documento o se le agrega a los libros del registro. El Registrador no hace otra cosa que examinar su competencia por razón del territorio y de la materia, sí como de los registros intrínsecos para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo.

### **1.2.3 Registro de títulos**

Muy relacionado con el registro de actos y contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste Registro, sino que deben llegar ya perfeccionadas al Registro en forma de títulos. Este es el sistema de Registro de la Propiedad. El título principal que pone en movimiento nuestro registro de la propiedad y por lo tanto, nuestro régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el autorizado por Notario. El Notario es por ello una institución importante frente al Registro.

Seguidamente podrá consistir el título en un documento judicial, especialmente para



inscripción de anotaciones preventivas, modificaciones y cancelaciones de asientos. Y en último término llegarán al registro títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la administración pública. El documento privado esta proscrito del régimen registral inmobiliario, (salvo) una excepción que existe en el Código Civil y se le considera como documento o como acta jurídica causal es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones que han sido perfeccionadas por la voluntad e las partes ante el Notario, adquirirá su plena validez y de eficacia erga omnes. En otras palabras, el derecho real pleno que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a este siempre en forma de título.

### **1.3. Definición de registro**

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín **registatorium** y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín tardío **registatorium o registatus**, de regere, que significa notar, copiar.

De lo anterior podemos definir al registro como: el asiento que queda de lo que se registra. En otra definición se conoce como: Libro a manera de índice donde se apuntan noticias y datos. Cabanellas lo define como La acción de examinar cuidadosamente, anotar o incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos y los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos y resoluciones, de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.



Para Sánchez Román, Es el centro público en cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales que afectan y aún en cuanto modifica la capacidad de bienes. Sánchez Román.

Roca Sastre, Es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Axel Barrios Carrillo lo define como la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejadas en los libros y asientos correspondientes, donde se anota e inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Esta confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad.

Nuestra Legislación, el Código Civil, Decreto Ley 106 en su artículo 1124 establece la definición siguiente: el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

Para Efraín Soto Salazar, el Registro de la Propiedad es una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública, los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad.



Según la enciclopedia Encarta 2000 el Registro de la Propiedad, es el dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la Propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor -si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones-.

En algunos países, para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida se necesita inscripción del contrato -compraventa o el contrato de que se trate-) en el Registro de la propiedad. Pero en la mayoría de los sistemas la inscripción es voluntaria: el acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el Registro, pero sólo si está inscrito podremos decir que es público y que nadie puede alegar su ignorancia. Por ello, incluso en los sistemas de inscripción voluntaria, es recomendable siempre acudir al Registro antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble. No conviene confiar en que en el contrato se diga que el inmueble está libre de cargas, pues sólo el Registro de la propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica.

El Registro constituye una institución de función ambivalente, porque por un lado permite a la comunidad conocer todas las relaciones y actos jurídicos que se llevarán a



cabo entre sus miembros, se refieran éstos al dominio -Registro de la Propiedad- estado civil de las personas -Registro Civil- o al comercio -Registro Mercantil- con el objeto de formalizar otros actos sobre las mismas materias y por otro porque confiere seguridad jurídica a los actos que en él constan, pues los títulos inscribibles, han sido previa y cuidadosamente estudiados.

Su finalidad conforme Bernardo Fernández del Castillo es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extensión y gravamen de los derechos, derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro no habría certeza de la titularidad de n bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada prueba del diablo. De lo anterior se concluye que la finalidad del Registro es dar seguridad jurídica a los actos y relaciones jurídicas realizados entre particulares, su constitución, declaración, transmisión, modificación, extensión y gravamen con apariencia de legitimidad; haciéndose públicos una vez registrados.

Como podemos concluir con las definiciones anteriores, el Registro de la Propiedad es una institución de carácter general y público, en el cual se inscriben actos y contratos relativos al dominio de bienes muebles e inmuebles identificables y derechos reales sobre los mismos; además pone en práctica y le da gran importancia al principio de publicidad que es una de las razones de que el Registro de la Propiedad sea una

institución; y le otorga certeza y seguridad jurídica a lo que se encuentra bajo su amparo.

## **1.4. Antecedentes históricos del Registro General de la Propiedad**

### **1.4.1 Antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala**

- **Época Prehispánica**

Entre los pueblos que conformaban la Mesoamérica antigua, la posesión y usufructo de la tierra era comunal, no existía propiedad privada. La población se agrupaba en barrios y parcialidades constituidas por clanes exogámicos llamados Calpullis,<sup>2</sup> cada uno, dotado de un área habitacional y otra para cultivo. Aparte estaban las tierras destinadas al sostén de la élite dirigente y la religiosa y de los trabajadores de tiempo completo especializados en labores de construcción, artesanías, transporte comercial a larga distancia y al mantenimiento de obras públicas y templos. El crecimiento o disminución de la población de los calpullis determinaba la dotación de las tierras.

Cada calpul distribuía las parcelas agrícolas de acuerdo a las necesidades de cada familia. El tributo individual se pagaba en especie y los excedentes de la producción se almacenaban para solventar necesidades colectivas en épocas de crisis. Las tierras del

---

<sup>2</sup> Calpul vocablo náhuatl que significa casa grande o caserío. Los cronistas guatemaltecos usaron dicha locución como sinónimo de parcialidad, \* linaje y barrio, y le atribuyeron las características siguientes: unidad residencial y tierras comunales, de cuyos recursos naturales sus miembros tenían un usufructo exclusivo. \* Parcialidad: constituía un segmento social basado en vínculos en parentesco patrilineales. Sus integrantes, por lo general, vivían en forma dispersa en tierras comunales. Fuente: Diccionario Histórico Biográfico de Guatemala.



Estado eran beneficiadas empleando el tributo de fuerza de trabajo que los miembros del calpul estaban obligados a cumplir en forma alterna<sup>3</sup>. Como no existía propiedad privada, tampoco funcionaba un ente en donde se registrarán las tierras individuales.

### •Época colonial

Durante la época colonial, las operaciones que correspondía realizar al Registro de la Propiedad, se efectuaban en las diferentes provincias que conformaban la Capitanía General del Reino de Guatemala. Después de la Independencia, esas operaciones se hicieron en cada cabecera departamental. De época colonial, se debe destacar la importancia de la ley hipotecaria española de 1861, cuerpo legal compuesto por 416 artículos y 15 títulos, en el que se enuncian una serie de principios rectores y se otorga al Registro una estructura organizativa de oficina pública, donde las inscripciones se realizaban en libros cuyo acceso era público.

Se divide el Registro en una sección de hipotecas y otra relativa al dominio, y se sigue un sistema de folio real en que, en una hoja se plasman las características de cada inmueble y de esto devienen los primeros intentos de la publicidad registral encontrándose su génesis de muchas de las operaciones registrales que hoy conocemos.<sup>4</sup>

En la colonia, la corona de España trató de ejercer control sobre las posesiones de

---

<sup>3</sup> Información del Doctor en Arqueología, Maestro Carlos Navarrete.

<sup>4</sup> Manola Ortega Pivaral, *Funcionamiento del Registro General de la Propiedad; su modernización y reforma*. Tesis de Abogada y Notaria, Facultad de Derecho, Universidad Francisco Marroquín. 1997.



tierras; en 1776 se expedían títulos Reales de propiedad para sistematizar la institución nombrada Oficio de Hipotecas y facilitar el cobro de los gravámenes sobre inmuebles. Pero ésta tenía carencias y limitaciones; entre otras, la dificultad que enfrentaban los propietarios para acceder a créditos hipotecarios y lo complejo que resultaba probar el derecho de propiedad. Estos títulos aún pueden verse en los archivos de las alcaldías de indígenas, donde eran, y siguen siendo celosamente guardados, aunque no siempre en moderna tecnología.

Al fundarse una ciudad, villa o pueblo, el Ayuntamiento otorgaba en propiedad solares - terrenos, predios, lotes- a los vecinos. La audiencia contaba con un funcionario, el Juez privativo de Tierras, quien podía otorgar, componer y confirmar tierras a personas individuales, órdenes religiosas, comunidades indígenas, gremios y cofradías.

El traspaso de propiedades -muebles e inmuebles- por donación, herencia o venta, fue algo común de la época y está ampliamente documentado en los protocolos de abogados. El más antiguo, es el publicado gracias a la acuciosidad y largos años de trabajo del Genealogista, Licenciado Juan José Falla.

“El Escribano Real y Público, Cristóbal Aceituno, el 8 de febrero de 1583, asentó en su protocolo que: Ante el ilustre Señor Juan de Torres Medinilla, Alcalde Ordinario de esa ciudad, estando presente el Escribano Luis Aceituno, apareció un indio llamado Francisco Ortiz y se puso al servicio y soldada -a sueldo- con el Señor Juan de Cuéllar, Alcalde Ordinario de la misma ciudad. (Folio 1)”<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Del Valle Pérez Hernán, Síntesis histórica del Registro General de la Propiedad, Impresora y Comercializadora Gráfica, 2011. Pág. 2.



Otra escritura transcrita por el Licenciado Falla, es la siguiente:

“En la ciudad de Santiago de Guatemala a 23 de febrero de 1586 Luis Aceituno de Guzmán, vecino y Escribano Público del Número de esa ciudad, por si ante si, vendió a Juan de Carranza, Escribano, vecino, cuatro caballerías de tierra con la heredad de cacao y casa y corrales, sus herramientas, un caballo y una yegua y un negro llamado Alonso, cuyas tierras estaban en términos del pueblo de Escuintepeque, en jurisdicción de esa ciudad, por el precio de 500 pesos de oro de minas”<sup>6</sup>.

- **La República**

Posterior a la independencia de 1821, el registro de las propiedades inmuebles fue asumido por las jefaturas políticas -hoy gobernaciones departamentales- y por la policía. Al registro se le conoció como Registro de Tomas de Razones Hipotecarias, en la capital funcionaba en unos pequeños salones en el edificio de la Inspección de Licores, anteriormente Convento dominico, 12 avenida y 11 calle zona 1.

En 1833, el gobierno del doctor Mariano Gálvez -primer Jefe de Estado 28/08/1831- 02/02/1835-, suprimió el diezmo y estableció un impuesto territorial, basado en el Registro de la Propiedad.<sup>7</sup>

El 24 de abril de 1866, se creó el Archivo de la Propiedad Inmueble, pero al respecto no se dispone de mayor información; cuatro años después, 1870, Marco Aurelio Soto,

---

<sup>6</sup> Del Valle Pérez Hernán, Síntesis histórica del Registro General de la Propiedad, Impresora y Comercializadora Grafica, 2011. Pág. 3.

<sup>7</sup> Los mandatarios de Guatemala, Historia no oficial. Editorial Piedra Santa, 2010, Pág. 40.

talentoso personaje cercano a Justo Rufino Barrios, subrayó la necesidad de organizar un nuevo registro.

El más alto honorario, un peso, era el cobro más alto de honorarios establecido en el Reglamento por cada inscripción de dominio, hipoteca u otro derecho real.

Para una idea sobre qué se podía adquirir en la época por un peso: el servicio personal en caminos públicos fueron 40 centavos por día, y los precios de terrenos baldíos oscilaban entre 80 centavos y dos pesos por hectárea, según el Código Fiscal del 15 de septiembre de 1881 con el Decreto 261.<sup>8</sup> En febrero de 1894, el gobierno aprobó una ley agraria general para regular la medición y venta de terrenos baldíos y comunales.

En cuanto a las tierras baldías que se pondrían a la venta en subasta pública, sus precios debían estar entre los 250 y los 500 pesos por caballería, según el uso futuro de las mismas.

- **Época Liberal**

El primer director de Registro nombrado el 15 de septiembre de 1877, fue el Notario Enrique Martínez Sobral, y a partir de entonces, todos los registradores han sido notarios y abogados<sup>9</sup>.

El Diario Oficial número 126, también del año 1877, considerando que era relevante

---

<sup>8</sup> Sandra del Carmen Mérida- Historia General de Guatemala, Tomo IV. Fundación para la Cultura y el Desarrollo, Asociación de Amigos del País, "Hacienda Pública", Pp.591-592.

<sup>99</sup> En la obra, *Los mandatarios de Guatemala, Historia no oficial*. Editorial Piedra Santa, 2010, pág. 65, se incluyó un listado de 13 logros del Régimen Liberal, con el No. 7, destacan la creación del Registro de la Propiedad.



garantizar las transacciones de la República en Registros de la Propiedad, destacó la importancia de la descentralización registral, y estableció tres registros así: el de la ciudad capital, que comprendía varios departamentos aledaños, como Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla y otros; el de oriente, que incluía Jalapa, Jutiapa, Chiquimula y otros, y el de Occidente, en Quetzaltenango, con competencia en ese mismo departamento y en los de San Marcos, Huehuetenango, Totonicapán, Quiché, Sololá, Suchitepéquez y Retalhuleu.<sup>10</sup>

Con la Reforma o Revolución Liberal se organizó el Ejército, y en él, los militares agrimensores legalizaron el despojo a las comunidades indígenas de sus tierras comunales. Los agrimensores medían los terrenos y arbitraban en los múltiples conflictos que entre los pueblos persistían, y aún persisten.

#### **1.4.2. Desarrollo del Registro**

- **Época Moderna**

La época moderna del Registro General de la Propiedad se inicia con la promulgación y vigencia del Código Civil en 1933. Este cuerpo legal indica que son objeto de inscripción registral, no sólo los bienes inmuebles, sino otra clase de bienes, abriendo nuevos campos en la actividad registral.

Muchos años después para conocer la situación y los problemas de los seis registros

---

<sup>10</sup> Manola Ortega Pivaral, *Funcionamiento del Registro General de la Propiedad, su modernización y reforma*. Tesis de Abogada y Notaria, Facultad de Derecho, Universidad Francisco Marroquín, 1997.



existentes, y hasta dónde cumplían con sus funciones, fue nombrada una comisión supervisora. Su estudio permitió detectar errores y anomalías en algunos, por lo que fueron suprimidos tres. Continuaron funcionando los de la capital, Jalapa y Quetzaltenango.<sup>11</sup>

El de Jalapa fue cancelado posteriormente, quedando el Registro General de la Propiedad, con carácter de Registro General en ciudad Guatemala, y el de Quetzaltenango, -ubicado en la 7ª. calle, esquina de la zona 1- conocido como Segundo Registro de la Propiedad, situación que se legalizó con los acuerdos de 1 de junio, 10 y 28 de julio de 1933 y 12 de junio de 1934.<sup>12</sup> El artículo 97 del Decreto-Ley 218-, señala que el Registro de la Propiedad de la zona central: tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.<sup>13</sup>

En América Latina se reconoció al Registro de la Propiedad de Guatemala, como un modelo de cómo garantizar la propiedad privada. Durante los años siguientes a 1934, se produjo en Guatemala una proliferación de decretos legislativos, acuerdos y circulares relacionados con el trabajo de los notarios y los documentos por ellos autorizados, así cómo las funciones del Registro de la Propiedad Inmueble, entre los cuales cabe mencionar la Ley de Notariado, contenida en el Decreto Legislativo 2374, que reformó el anterior; el Decreto Legislativo 2556 que aprobó y modificó el anterior;

---

<sup>11</sup> Lizandra Julisa Aquino Aquino, del Equipo de Investigación. Artículo, Registro General de la Propiedad de Guatemala, cumple 133 años, tomado de la revista *Derecho Notarial & Registral*, julio, agosto, septiembre, año 2010, páginas 16-19.

<sup>12</sup> Lizandra Julisa Aquino Aquino, artículo citado.

<sup>13</sup> Código Civil, Decreto Ley 106 y sus reformas, 20 de diciembre de 2007, sancionado por el Presidente Oscar Berger (14/01/2004-14-01-2008).

los artículos del 159 al 170 inclusive; 8, 9 y 10 del Decreto Gubernativo 1735; Decreto Legislativo 2468; artículos 13 y 29 del Decreto Gubernativo 1988; decretos gubernativos 1750, 1822, 2131, 2233, 2273 y 2342; acuerdos gubernativos de 19 de mayo de 1934; de 17 de abril y 9 de diciembre de 1935; 18 de octubre de 1939; del 9 de agosto de 1940; artículos 720, 722, 849, 850, 874, 1144 y 1145 del Decreto Legislativo 1932; 281, 385 y 420 del Código de Comercio.<sup>14</sup>

Estas disposiciones fueron derogadas en 1947 por el Gobierno del Doctor Juan José Arévalo 15/03/1945 - 15/03/1951, cuando el uno de enero de ese año 1947 entró en vigencia el Código de Notariado que continúa vigente, que fue y sigue siendo modelo en el mundo del notariado latino, a la espera de ser sustituido por una nueva Ley de Notariado, proyecto que se encuentra en el Congreso de la República desde el 7 de septiembre de 2004. En ella se propone, entre otras cosas, la obligación del notario de advertir a los otorgantes sobre su obligación de presentar los testimonios correspondientes a los registros públicos y dar aviso de los testamentos que autorizan. Se emitió la Ley de Titulación Supletoria, que regula el procedimiento para legalizar la propiedad. En 1961 se aprobó la Ley de Parcelamientos Urbanos, por la que todo contrato de este tipo debe constar en escritura pública y ser inscrito en el Registro de la Propiedad. El contrato de promesa de venta de parcelas urbanas deberá forzosamente inscribirse en los registros respectivos.<sup>15</sup>

- **Cambio de nominación**

---

<sup>14</sup> Lizandra Julisa Aquino Aquino, artículo citado.

<sup>15</sup> Ibid.

Cuando habían transcurrido 119 años desde la creación del Registro, su máxima autoridad, Licenciado Jorge Rolando Barrios -25/01/1996-01/02/2000-, en su informe final de gestión, entre otras cosas manifestó:

Para que un examen de 1996-2000 sea completo, es necesario recordar que en los inicios de 1996, el Registro se caracterizaba por múltiples y agudos problemas que se venían arrastrando desde hacía varios años, entre esos hechos negativos podemos mencionar: total desorden administrativo, ásperas relaciones con el sector laboral, instalaciones inadecuadas, corrupción galopante, falta de control, mutilación de los libros y extravío frecuente de los mismos, también de documentos; criterios contradictorios de calificación, onerosa lentitud e ineficiencia, discrecionalidad en el cobro de honorarios; siendo frecuentes las ocasiones cuando en el pasado se alteraban inscripciones, modificando o sustituyendo los nombres de los titulares de los bienes; se cercenaban folios enteros, utilizando tijeras, hojas de afeitar, cuchillos, y otros anómalos procedimientos.

Sin eludir, que previamente ya se hubieran combatido esos males, debía iniciarse de inmediato la ejecución del proyecto de modernización registral, para transformar radicalmente los obsoletos métodos utilizados durante muchísimos años.<sup>16</sup>

Así las cosas, en febrero de 1996, a escasos días de haber principiado sus funciones, la nueva administración emprendió decidida lucha contra la corrupción, incluyendo

---

<sup>16</sup> Se debe tener presente que el Acuerdo Gubernativo 317-93, de 2 de julio de 1993, que transformó positivamente al Registro, contaba tres años de emitido.



En 1964, durante el Gobierno del Coronel Enrique Peralta Azurdia (01/05/1963-01/07/1966), el Registro de la Propiedad Inmueble modificó su nombre a Registro General de la Propiedad, porque a partir de la emisión del nuevo Código Civil, se autoriza la inscripción no solo de bienes inmuebles, sino también de bienes muebles identificables, registro de prendas, y todo tipo de propiedad como explotación de minas, obras de interés público, uso de aguas y otros; además, amplía sus funciones.

En acatamiento a la Constitución Política de 1985, cuyo artículo 230 dispone que el Registro deba ser organizado a efecto de que cada departamento o región establezca su propio Registro de la Propiedad, en la actualidad hay agencias del Registro, denominadas Oficinas Registrales, que funcionan en Alta Verapaz y Petén.

Padeciendo serias deficiencias, durante 119 años, el Registro operó basado en una infraestructura y un sistema del siglo XIX. Fue hasta el 2 de julio de 1993, cuando culminaron las gestiones de varios ex presidentes del Colegio de Abogados, entre quienes figura el Licenciado Jorge Rolando Barrios, ellos convencieron al recién elegido Presidente de la República, Licenciado Ramiro de León Carpio (06/06/1993-14/01/1996), a emitir el Acuerdo Gubernativo 317-93, el cual modificó radicalmente el reparto de ingresos en el Registro y aprobó otras positivas medidas que permitieron invertir en tecnología del siglo XX, terminar la anarquía y beneficiar a los trabajadores de la entidad; además, sentó las bases del Salto histórico.

- **Salto histórico: del siglo XIX al siglo XXI**



despidos, denuncias y procesamiento de personas implicadas en actos ilícitos.

Se procedió al ordenamiento de los libros que por largo tiempo estuvieron dispersos en todos los ambientes del edificio. Era prioritario salvaguardar la información que durante mas de cien años se había registrado manualmente en 10 mil libros aproximadamente y 25 millones de folios escritos a mano, que estuvieron expuestos al deterioro o destrucción total, si hubiese ocurrido un siniestro accidental o intencional, como un – fosforazo-, pues en cuestión de minutos habrían desaparecido completamente y reducido a cenizas las inscripciones de miles y miles de propietarios, provocando un caos jurídico de catastróficas consecuencias.

De manera simultánea se inició la automatización de los procesos y empezaron a atacarse los males endémicos del Registro, sin cuya solución –aunque fuera parcial- resultaba prácticamente imposible lograr el primer objetivo. Cuando se emprendió el proceso de modernización, la administración encontró alrededor de 18 millones de inscripciones sin firma de los respectivos Registradores, pues ellos, en décadas pasadas, se esmeraban solamente por firmar las razones registrales puestas al pie de los documentos inscritos, contra cuya devolución percibían jugosos honorarios, conforme al generoso régimen financiero que prevaleció durante muchos años en la institución y que se traducía en que los Registradores de esas épocas percibieran millonarios emolumentos, los cuales fueron suprimidos en 1993. Hasta aquí, una reproducción parcial del informe del Licenciado Barrios.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Registro del Nuevo Milenio, 118 años de obsolescencia y cuatro años de modernización. Informe de gestión 1996-1999. Registrador General, Licenciado Jorge Rolando Barrios. 25/01/1996-01/02/2000.



El sistema de operaciones relacionadas con fincas era manual y lento, tanto que el proceso de presentación, operación y devolución de un documento tardaba mas de un mes. Un caso ilustrativo es el narrado por el Abogado y Notario Guillermo Cuyún Medina, con largos años de Notaría, quien describe que en 1990 fue contratado para legalizar la unificación de dos fincas en jurisdicción de Santa Rosa, Cuilapa; un año debió afrontar largos trámites, respuestas retardarías y actitudes negativas, hasta alcanzar su objetivo. Contrario a ello, agrega Cuyún Medina, hoy, 2011, apenas cuatro días son necesarios para recibir positiva respuesta a sus trámites, con el agregado del buen trato del personal del Registro.

Las cosas han mejorado sustancialmente. Tras una serie de modificaciones estructurales y la incorporación de tecnología informática de punta, se inició en 1996 un proceso de modernización, poniendo en funcionamiento un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos.

A partir de 2004 arranca la remodelación de sus instalaciones y se adquiere moderno equipo, lo cual hace posible revisar integralmente todos sus procesos, permitiendo atención, servicio ágil y oportuno de notorio beneficio para los usuarios. La circunscripción de los registros abarca los 22 departamentos de la República, dividiendo la función registral en la siguiente forma: Registro de la zona central: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa; Chiquimula, Guastatoya, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz, Baja Verapaz. Segundo Registro: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El



Finalmente, el duplicado en papel, con una copia de la razón, es enviado al archivo de duplicados y el original a las cajas par ser devuelto al usuario.

### **1.4.3. Organización del Registro de la Propiedad**

El Registro General de la Propiedad se ubica dentro de la administración pública como dependencia del Organismo Ejecutivo, cuyas funciones lo relacionan con el Ministerio de Gobernación. No existe un cuerpo colegiado que ejerza la dirección, la cual está confiada al Registrador General de la Propiedad.

El Registro sigue la técnica de la foliación Real, el cual contiene dos planas, en la primera se asientan las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, la anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asientan los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.

- **Organización territorial**

El Registro de la Propiedad se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, el Reglamento del Registro, las disposiciones especiales de otras leyes y por las resoluciones operativas que emita.

El Registro de la Propiedad es una institución de carácter general. El Registro de la zona central tiene su sede en la ciudad capital y el segundo Registro de la Propiedad tiene su sede en la ciudad de Quetzaltenango y la oficina -receptora de documentos-



Quiché y San Marcos.<sup>18</sup>

- **La era de la electrónica**

En el presente, todo documento original y duplicado es recibido por el Registro General de la Propiedad y el usuario cancela los honorarios conforme al arancel. Al ingresarlo se le asigna un número, se le pone fecha y hora de presentación, garantizando así el cumplimiento del principio de prioridad registral, -primero en tiempo, primero en derecho-; luego es enviado automáticamente al correo electrónico del notario autorizante, y se le avisa cuando esté listo a devolver, y se traslada a la fase de escaneado para convertirlo en electrónico.

Conforme ingresan los documentos, el sistema los reparte automáticamente a cada operador, quien los califica y hace las operaciones correspondientes. A continuación son trasladados del operador al verificador contable, quien constata si los honorarios fueron calculados correctamente.

Terminada la verificación, el documento es enviado electrónicamente al registrador auxiliar para revisar la operación y, si procede, éste forma electrónicamente los asientos, generando la razón que contiene una transcripción exacta de las inscripciones efectuadas.

---

<sup>18</sup> Lizandra Julisa Aquino Aquino, del Equipo de Investigación. Artículo *Registro General de la Propiedad de Guatemala*, cumple 133 años, citado.



del Registro de Petén -artículos 1 y 2 del Reglamento-. El sistema que se aplica en los Registros es el concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo la misma organización, recursos humanos y materiales.

Es un Registro declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al Registro. El Registro General de la Zona Central tiene jurisdicción sobre los siguientes departamentos: Alta Verapaz, Baja Verapaz, Izabal, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Jalapa, Santa Rosa, Escuintla, Chimaltenango, Sacatepéquez, Guatemala y El Petén.

## **1.5. Derecho registral**

### **1.5.1. Definición de derecho registral**

Previo a analizar en forma somera el significado de derecho registral, recordemos qué es Derecho como genero y encontramos que la palabra Derecho se deriva del latín director, directo, de dirigere, que quiere decir enderezar o alinear. Para Manuel Osorio, quien lo denomina JUS, llamabase así, en la antigua Roma al Derecho creado por los hombres en oposición a Fas o Derecho Sagrado. Para el Abogado Romero Alvarado Polanco JUS es Sistema coactivo de normas de cierto modo la conducta de los hombres dentro de las relaciones sociales que establecen, tendientes a la satisfacción de sus necesidades de una organización estatal determinada, con e fin de mantener dicha organización y lograr la realización de los intereses a ella inherentes. Por su parte



Guillermo Cabanellas de Torres, dice que Derecho es una Colección de Principios, preceptos o reglas a que están sometidos todos los hombres en cualquier sociedad civil, para vivir conforme a justicia y paz; y a cuya observancia pueden ser compelidos por la fuerza.

El Derecho, en su aspecto de género, comprende un conjunto de principios y reglas que constituyen una distinción del enfoque doctrinario del aspecto legal o normativo. Además, que al Derecho estamos sometidos todas las personas, en cualquier tipo de sociedad, como base de la convivencia humana y su fin primordial es la búsqueda de la justicia y la paz, para lo cual, de ser necesario, cabe utilizar la coerción del Estado para lograr su cumplimiento.

Enrique Giménez Arnau define al Derecho Notarial como Un conjunto de doctrinas o de normar jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público. Luis Carral y de Teresa, al comentar la definición proporcionada por Giménez Arnau dice que ésta enfoca el Derecho Notarial desde dos puntos de vista: como Derecho Positivo y por eso se refiere al conjunto de normas jurídicas, y desde el punto de vista científico, cuando alude al conjunto de doctrinas. De todas formas siempre se refiere ese Derecho a la organización de la función notarial y a la teoría del instrumento público; y como ésta en realidad, es la finalidad de la intervención notarial, esa definición contiene los fines que persigue el Derecho Notarial.

Por aparte, José María Mengual y Mengual, citado por el Licenciado Antonio Rivera Toledo, dice que Derecho Notarial es “el conjunto de normas jurídicas de carácter positivo que regulan el funcionamiento y organización de la institución notarial en los



distintos países. Por su parte, Oscar A. Salas en su obra Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, expresa: El Derecho Notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

Para Guatemala, la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público, las regula el Código de Notariado, contenido en el Decreto 314 del congreso de la República.

El Derecho Notarial, así como el Derecho Civil, se encuentra íntimamente ligado al Derecho Registral. Recordemos la definición que de Derecho Notarial se originó en el Tercer congreso Internacional de Notariado Latino, el cual se llevó a cabo en el año 1954 en París, Francia: Es el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial. De tal suerte, en ejercicio de la función notarial, el Notario se relaciona, además de con el Derecho Civil, con otras ramas del Derecho, tales como el Derecho Mercantil, el Derecho Procesal Civil, el Derecho Administrativo y lógicamente, con el Derecho Registral, con el cual existen determinados vínculos y, podría decirse, dependencias recíprocas.

Al Derecho Registral lo podemos definir como el conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático para regular los actos civiles de constitución, adquisición, transmisión, anotación, gravamen, pérdida y efectos de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, pero también del estado civil de las personas.



El Derecho Registral, atendiendo al objeto de estudio, es único, pero cada materia inscribible es objeto de un registro diferente, que se rige por normas específicas. Así, por ejemplo, el Registro de la Propiedad tiene como función la inscripción o anotación de los actos y contratos relacionados al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y, peculiarmente, sobre bienes muebles. El Registro Mercantil, cuya función fundamental es la inscripción de los comerciantes (empresarios) individuales, sociedades mercantiles, etc. El Registro Civil, cuya función es la inscripción del nacimiento, fallecimiento de la persona individual y lo concerniente a todos los aspectos relacionados con su estado civil. Además, existen otros registros que tienen importancia administrativa y legal, como por ejemplo el Registro de Poderes, el cual se encuentra adscrito a la Dirección del Archivo General de Protocolos, o bien, el Registro Fiscal de Vehículos, entre otros.

- **Principios registrales**

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. Estos principios sirven de guía, economizan preceptos, facilitan la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica.

- **Clasificación de los principios registrales**

Principios Registrales Generales: Se llaman así cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de la ciencia jurídica.

Principios Registrales Especiales: Cuando su ámbito es restringido a uno o más registros, sin abarcar la generalidad.

- **Principio de publicidad**

La publicidad en general, es la que se dirige, no a personas previamente seleccionadas, sino al público en el más amplio sentido de la palabra, por ello, las inscripciones en los Registros Públicos, conllevan su consiguiente publicidad e inciden en la existencia legal de hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate, constitucionalmente se garantiza la publicidad de los actos administrativos y registros estatales, circunstancia por la cual, cualquier persona que esté interesada en enterarse de las inscripciones realizadas por los Registros Públicos, puede obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones. Se exceptúan los asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

- **Principio de inscripción**

¿Qué entendemos por inscripción? Es todo asiento hecho en el Registro Público, relacionado al acto mismo de inscribir. Los derechos que nacen fuera del Registro, adquieren, al inscribirse, mayor fuerza de protección, por la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el Estado por la fe pública registral. Este principio precisa la influencia que el acto de registro ejerce sobre la realidad extra-registral, y decide si la inscripción es o no elemento determinante para



que el acontecimiento provoque efectos jurídicos propios de la inscripción.

- **Principio de especialidad**

Se le conoce también con el nombre de principio de determinación, ya que el sistema registral exige determinar con precisión o exactitud el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias de Derecho. Quizá esa designación es más correcta que la que se usa de especialidad, toda vez que dependiendo el Registro, se acomoda este principio de conformidad a las características de la inscripción.

- **Principio de legalidad**

La legalidad presume que los documentos inscritos se han operado válidamente. Para lograrlo se someten éstos a examen, mediante la calificación Registral, cuyo objeto es impedir la inscripción en el Registro de Títulos inválidos o imperfectos, contribuyendo a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Nuestro ordenamiento sustantivo civil lo recoge en el artículo 1128 del Código Civil. El doctor Isidoro Lora Tamaycy al referirse a este principio refiere que solo pueden tener acceso al Registro de la Propiedad, los títulos válidos y perfectos, es decir, los que reúnan los requisitos de fondo y forma exigidos por las leyes. Para hacer efectivo este principio se exige por la legislación hipotecaria: 1º. Con carácter general, que los títulos inscribibles sean escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos. 2º. Que los títulos presentados sean calificados por el Registrador, al solo efecto de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado.

- **Principio de seguridad jurídica**

Esta consiste en la garantía de cumplimiento del orden creado. Recordemos que las instituciones de derecho subsisten por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tienden a desaparecer.

- **Principio de legitimación y apariencia jurídica**

¿Qué es legitimación? Guillermo Cabanellas dice que es la justificación o probanza de la verdad o de la calidad de una cosa. De tal suerte que en materia registral la legitimación tiene como finalidad el proteger al verdadero titular del derecho subjetivo - legitimación ordinaria-, sólo por necesidad y forzada, la norma protege al titular aparente, no verdadero -legitimación extraordinaria-. La legitimación se divide en:

Legitimación ordinaria directa: ocurre cuando el titular ejecuta el acto en la esfera jurídica que éste produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular, por ejemplo. Cuando el verdadero dueño es el que vende. La ley legitima al titular del derecho subjetivo.

Legitimación ordinaria indirecta: sucede cuando el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, respetando esta titularidad como en el mandato con representación la gestión de negocios.

Legitimación extraordinaria: existe cuando el acto es eficaz sobre una esfera jurídica



ajena, no respetada, ejecutada en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad. En este caso, la ley legitima al titular aparente.

- **Principio de protección legal al tercero**

La doctrina registral exige, para que funcione la protección legal al tercero, lo siguiente:

- Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo conforme al principio de tracto sucesivo.
- Que el adquirente inscriba su derecho; si no cumple con esa elemental obligación, no puede ni merece ser protegido por el mismo Registro que parece serle indiferente.
- Que la ineficacia provenga de título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo Registro. El pues, significa que se desechan los títulos o causas ocultas; si la existencia de los títulos o de las causas de invalidez si aparecen en el Registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el registro.
- Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero. La buena fe constituye la base de toda la teoría de la apariencia, consiste en la ignorancia de la falta de corrección entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea, que no está acompañada de titularidad real. Si el adquirente conocía esta situación, hay



mala fe y o habrá protección.

- Que la adquisición sea hecho a título oneroso, por equidad no se protege a los actos que son a título gratuito.

- **Principio de fe pública registral**

Fe es, la creencia que se da a las cosas por autoridad del que das dice o por la fama pública. Etimológicamente se deriva de la palabra –fides-, que quiere decir yo persuado.

Fe Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta que la ven o saben todos. Por ello la fe pública vendría a ser, una creencia notoria o manifiesta. Según Manuel Osorio, fe pública, es toda aquella autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsas, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar que fehacientemente los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras, respecto a las hechas ante dichos fedatarios.

- **Principio de consentimiento**

Para que toda inscripción registral se produzca, debe mediar la intención y el consentimiento de las personas legitimadas, para que los actos que ellos ponen en conocimiento del Registro sean inscritos, previa calificación en los asientos respectivos, para que así surtan los efectos deseados.

- **Principio de tracto sucesivo**

Para Roca Sastre, citado por el Dr. Lora Tamayo, todo el régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y tiende a lograr el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad extra-registral procura que en el historial jurídico de cada finca los titulares sucedan en relación de causante al causahabiente, formando una cadena sin solución de continuidad desde el inmatriculante hasta el título titular. Esto se llama principio de tracto sucesivo. el tracto no condiciona por ninguna circunstancia la facultad de disposición, que correspondería única y exclusivamente al verdadero titular del derecho, por el contrario, pretende que si el titular registral se encuentra legitimado o autorizado para disponer, pero no coincide con el verdadero titular, no tiene poder de disposición y al hacerlo, actúa indebidamente, debiendo responder por las responsabilidades civiles y penales que ello conlleva, circunstancia que el notario, al materializar el negocio jurídico debe advertirle expresamente.

En síntesis, podemos arribar a la conclusión, de que las anotaciones registrales se van haciendo en total orden de sucesión, ya que el último asiento va a tener su base en el anterior, por ejemplo: el comprador de ayer, es vendedor de hoy, el comprador de hoy es el vendedor de mañana.

- **Principio de rogación**

Únicamente a petición de parte interesada, los Registros pueden llevar a cabo una inscripción, ello quiere decir que no pueden iniciar ningún solo trámite, ni efectuar



ninguna sola inscripción o anotación de oficio, aun ellos hayan presenciado el acto o contrato.

- **Principio de prioridad de inscripción**

La base del principio de prioridad está en el conocido axioma PRIOR TEMPORI POTIOR IURE (Primero en el tiempo es mejor derecho), ello significa que los efectos de la inscripción que realiza el registros e retrotraen a la fecha de presentación del documento.

- **Principio de gratuidad**

Por tratarse de 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 públicos cobran honorarios por efectuar las respectivas inscripciones, de tal suerte que tanto el Registro General de la Propiedad de la zona Central como el Registro Mercantil General de la República, entre otros, cuentan con sendos aranceles en los cuales se enuncian todos y cada uno de los actos registrables en cada uno de ellos; en algunos otros, como en el Registro Civil las diferentes inscripciones no causan honorarios, causando si, las certificaciones que se expiden.

- **Principio de celeridad**



No existe ningún plazo regulado para que el Registro Público razone los documentos que le son presentados, de tal suerte que toda inscripción se encuentra supeditada al volumen de trabajo que el Registro pueda tener. Este principio regula que, en la medida de lo posible, las inscripciones a que están obligados los Registros deberían ser con la celeridad del caso, circunstancia que en raras ocasiones sucede, a veces por el exceso de burocracia existente en los mismos.





## CAPÍTULO II

### 2. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados

#### 2.1 Definición de inmovilización

Es la medida legal 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 perjudicarlo.

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.

Desde el momento en que entró en vigencia la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, el Registro de la Propiedad Inmueble ha tenido dificultad para la aplicación de la misma, en virtud de que se ha dejado su aplicación al libre albedrío de los Asesores Jurídicos y de los Oficiales Operadores debido a que no se especificó dentro de la misma el procedimiento a seguir para su correcta aplicación.

Consecuentemente, no existe unidad de aplicación cuando se solicitan anotaciones de



inmovilización de bienes, -por ejemplo: en cuanto a los derechos de los menores de edad, incapaces, interdictos, sociedades anónimas, representantes legales, los derechos de propiedad en forma proindivisa, etcétera-.

## **2.2 Antecedentes**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, es una ley vigente a partir del día 26 de agosto de 1997, se originó por una iniciativa de ley del diputado ponente Luis Enrique González Villatoro, representante por el departamento de Sacatepéquez durante el período de los años 1996 al 2000.

Sin duda alguna, es de trascendental importancia la exposición de motivos del citado proyecto de ley, sobresaliendo que para nadie es un secreto que desde hace varios años la seguridad registral que está obligado el Estado a proporcionar se encuentra en crisis, ya que se han dado casos de que algunas veces por casualidad el propietario de bienes inmuebles se entera en un momento dado de que lo que poseen y les ha pertenecido ya no se encuentra a nombre de ellos, ya que se le ha vendido o hipotecado supuestamente por ellos, cuando jamás han tenido la idea ni el propósito de vender o hipotecar.

La inseguridad jurídica de los bienes registrables necesita urgentemente una solución en la que el propietario de bienes registrables pueda inmovilizarlos y de esa forma evitarse un auténtico calvario de inseguridad.



El plazo de duración que señala la ley para la inmovilización de bienes registrables es de tres años como máximo, para que no se vuelva al sistema de manos muertas que caracterizó a los bienes de la iglesia en el siglo pasado.

Se concluye que el Estado necesita garantizar el derecho de propiedad y proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio de este derecho.

## **2.3 Marco jurídico**

### **2.3.1. Constitución Política de la República de Guatemala**

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 39, regula y garantiza el derecho de la Propiedad Privada al establecer:

**Propiedad Privada.** Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho 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 todos los guatemaltecos.

Este principio es congruente con los fines del Estado y para asegurar el derecho de propiedad se crea el Registro de la Propiedad, en cual esta regulado en el artículo 230



que establece: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

### **2.3.2. Código Civil, Decreto Ley 106**

El Código Civil contiene en su título II, capítulo I, el concepto de propiedad, estableciendo en su artículo 464: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en la ley.

Es preciso también analizar en este apartado, que bienes son registrables. Para el efecto, y como se anotó anteriormente el artículo 1125 establece:

En el Registro se inscribirán:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
  
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles en lo que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre los inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.



- La posición que conste en título supletorio legalmente expendido.
- Los actos y contratos que tramitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- Las capitulaciones matrimoniales si afectan bienes inmuebles o derechos reales.
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal, el arrendamiento y subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligadamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- La posición provisional o definitiva de los bienes del ausente.



- La declaratoria judicial de interdicción cualquiera sentencia firme que modifique la capacidad civil de las personal propietarias de derechos sujetos a inscripciones o la libre disposición de bienes.
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes edificios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en el que estén instaladas.
- Los vehículos automotores y demás bienes fácilmente identificables por los números de modelos de fabricación.

A simple vita se establece que la ley de inmovilización de bienes registrados no solamente debe incluir a los propietarios de dichos bienes, sino que además es necesario ampliarla para que el mandatario, representante legal de las personas jurídicas, y en general, toda persona que ejerza derechos reales sobre los mismos, pueda también inmovilizarlos y cancelar las inmovilizaciones.

### **2.3.3 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados**

La ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, fue aprobada por el Organismo Legislativo bajo el número de Decreto 62-97, derivado de la falta de seguridad jurídica, en el Registro General de la Propiedad, tal como lo establece la exposición de motivos de la ponencia del diputado por el departamento de Sacatepéquez, Luis Enrique González Villatoro.



Dicho cuerpo legal establece en su articulado quién puede inmovilizar bienes registrados, los requisitos para la inmovilización voluntaria, el plazo, los requisitos para la cancelación de la inmovilización voluntaria de bienes no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas en orden judicial ni afectan operaciones inscritas.

#### **2.3.4 La inmovilización es una declaración unilateral de voluntad**

Es una declaración unilateral de voluntad, porque el propietario de bienes registrados puede acudir ante Notario para que faccione el acta respectiva con firma legalizada, así como la impresión de su huella dactilar, para que en un plazo no mayor de tres años, que es el plazo máximo que la ley de la materia permite que una propiedad sea inmovilizada, el bien registrado no pueda ser objeto de venta e hipoteca.

No obstante esta situación, el Registro debe anotar en el folio real al que se encuentra inscrito el bien relacionado, las anotaciones que manden a hacer los órganos jurisdiccionales, como anotación de demanda, embargos, entre otros.

#### **2.3.5. Límites y alcances**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados tiene una limitación que afecta el contexto general de la propiedad, siendo ésta su principal característica, ya que no incluye a los representantes de las personas jurídicas, así como tampoco a los representantes de menores, únicamente incluye a los propietarios de bienes



registrables, excluyendo, como se dijo anteriormente a otras personas que ejercen algunos de los actos inherentes al dominio de bienes registrables.

Asimismo, no regula lo relativo a que también órganos jurisdiccionales, como Jueces puedan inmovilizar las propiedades que sean objeto de algún ilícito, o como se ha visto en la práctica, al Registro General de la Propiedad ingresan oficios provenientes de las fiscalías del Ministerio Público en donde solicitan que se inmovilicen propiedades que estén siendo objeto de algún hecho fraudulento, o también como se ha visto también que la Procuraduría General de la Nación también dirige oficios, solicitando que el Registro inmovilice propiedades.

Dentro de uno de los alcances, que debería tener esta Ley, es el hecho de que actualmente en el Registro General de la Propiedad, se esta implementando un procedimiento Biométrico, que aparte de brindar mayor certeza jurídica, en cuanto que, al hacer la inmovilización de esta forma, el propietario debe registrar sus huellas dactilares en el departamento de Seguridad Registral, para que estas sean relacionadas en el sistema con la información personal y registral del bien que se pretende inmovilizar, al ser incluido al contenido de dicha ley, la estaría poniendo a la vanguardia de los diferentes métodos novedosos que actualmente se crean para aportar mayor seguridad jurídica a las inscripciones.

Otro alcance, que la reforma a la ley tendría, es el hecho, que dentro de los requisitos que la ley actualmente establece para que pueda ser cancelada dicha anotación, el propietario debe acompañar a su solicitud un dictamen grafológico y dactiloscópico



realizado por un experto, para comprobar la autenticidad de la huella dactilar y la firma del propietario, generando un costo muy alto para los usuarios que muchas veces no cuentan con los medios económicos para poder pagar esos servicios, a diferencia de la inmovilización por el sistema biométrico, al momento que deseen cancelar la inmovilización no será necesario presentar el expertaje de la huella dactilar y la firma porque el propietario tiene que cotejar las huellas dactilares registradas anteriormente, y al hacerse la comparación de las huellas, se genera un reporte biométrico, que surte los efectos de un expertaje, porque se están leyendo mismas huellas que fueron registradas al inmovilizar la propiedad.

Los alcances que se analizan en el presente punto de tesis, son sin lugar a dudas de trascendental importancia, ya que al hacer la propuesta concreta de reforma por adición a la ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se beneficiarán todas las personas que ejerzan uno o más actos inherentes al dominio.

## **2.4. Forma de inmovilización de bienes registrados**

### **2.4.1. En acta notarial**

El propietario de bienes inmuebles registrados puede inmovilizarlos, acudiendo ante un Notario, quien faccionará el Acta Notarial correspondiente en la que se haga constar: su voluntad expresa, el plazo: así como firmar el acta, en la que dejará impresa la huella dactilar de su pulgar derecho, con legalización de la firma.



#### **2.4.2. En escritura pública**

La inmovilización puede darse en escritura pública cuando el comprador de un bien registrable pide al Notario, que además en el contrato de compraventa, se incluya dentro de las cláusulas una específica pidiendo al Registro de la Propiedad Inmovilizar el bien que ha sido objeto del contrato.

#### **2.4.3. Quienes están facultados para solicitar la inmovilización**

Actualmente la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrables, establece en su artículo 1. Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que desea afectar.

#### **2.4.4. Bienes que pueden afectarse con la inmovilización**

La Ley de Inmovilización Voluntaria no los enumera específicamente en su contenido, pero podemos citar los bienes que se inscriben en el Registro de la Propiedad que están regulados en el Código Civil en el artículo 1125 que establece: En el Registro se inscribirán:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales



impuestos sobre los mismos.

- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- Los títulos en que conste que un inmuebles se sujeta al régimen de propiedad horizontal, y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e



hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

#### **2.4.5. Trámite de la inmovilización**

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo No. 30-2005 del Ministerio de Gobernación, establece el trámite en general de los documentos que ingresan al Registro General de la Propiedad que también aplica al



trámite de la Inmovilización.

Sin embargo, hablando específicamente de la Inmovilización Voluntaria por el Sistema Biométrico existe una variante, que no se encuentra contenido en la ley ni en los reglamentos del Registro.

El usuario, que desee inmovilizar una propiedad, debe presentar solicitud escrita que contenga:

- El nombre y todos los datos de identificación personal del solicitante;
- 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
- Firma y huella dactilar del solicitante
- La solicitud deberá contar con legalización notarial de la firma del solicitante.
- Presentar duplicado de la solicitud y documentos acompañados.

Cuando la inmovilización se hace a través de un representante legal, deberá adjuntarse a la solicitud, copia legalizada por notario del respectivo documento que acredite la representación.

- La solicitud se presentará en el departamento de cajas, pagará en concepto de



honorarios de registro para la anotación un total de Q160.00. De la cual se le dará al usuario una contraseña que contenga un número de documento, que empezará con el año luego la letra R y una serie de números, para identificar el expediente.

- La solicitud pasa a reparto automático, para luego ser asignado a un operador.
- El operador examinará la solicitud, y si esta reúne los requisitos establecidos en la ley procederá a hacer la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate.- Posteriormente, el documento se devuelve al departamento de cajas para ser devuelto con la razón registral en donde se hace constar que la propiedad ha sido inmovilizada por el plazo que el propietario hubiera consignado.

La inmovilización voluntaria de bienes registrables, es una herramienta muy útil en el Registro General de la Propiedad, sin embargo, la legislación que la regula se ha quedado rezagada en el tiempo por lo que se hace necesario implementar al procedimiento de inmovilización los sistemas o métodos novedosos que la informática proporciona a efectos de respaldar la función tan importante que tiene el Registro General de la Propiedad de brindar Certeza y Seguridad Jurídica.



## CAPÍTULO III

### 3. Procedimientos biométricos

#### 3.1 Biometría

Es el estudio de métodos automáticos para el reconocimiento único de humanos basados en uno o más rasgos conductuales o físicos intrínsecos. El término se deriva de las palabras griegas –bios- de vida y –metrón- de medida.

La “biometría informática” es la aplicación de técnicas matemáticas y estadísticas sobre los rasgos físicos o de conducta de un individuo, para –verificar- identidades o para –identificar- individuos.

En las tecnologías de la información, la autenticación biométrica se refiere a las tecnologías para medir y analizar las características físicas y del comportamiento humanas con propósito de autenticación.

##### 3.1.1. Uso de la biometría para el reconocimiento de huellas dactilares

La identificación por huella dactilar es una de las biometrías más conocidas y publicitadas. Gracias a su unicidad y constancia en el tiempo las huellas dactilares han sido usadas para la identificación por más de un siglo, más recientemente volviéndose automatizada debido a los avances en las capacidades de computación.

La identificación por huellas dactilares es popular por su inherente comodidad de adquisición, las numerosas fuentes disponibles para recolección (diez dedos) y su establecido uso y recolección por parte del orden público e inmigración.

Por más de un siglo, las huellas dactilares han sido uno de los métodos más usados para el reconocimiento humano; los sistemas biométricos automatizados han estado disponibles solamente en estos últimos años. La determinación y compromiso de la industria, las evaluaciones y las necesidades del gobierno, y los cuerpos organizados de los estándares han conducido a la siguiente generación en reconocimiento de huellas dactilares, que promete dispositivos más rápidos y de más alta calidad de adquisición para producir una exactitud más alta y mayor confiabilidad. Porque las huellas dactilares tienen una aceptación generalmente amplia entre el público en general, el orden público, y la comunidad de ciencia forense, continuarán siendo utilizadas por los sistemas legados de muchos gobiernos y serán utilizadas en los nuevos sistemas para los usos y aplicaciones que requieren una biometría confiable.

### **3.2. Antecedentes del reconocimiento de huellas dactilares**

El uso práctico de huellas dactilares como método de identificación de individuos ha sido utilizado desde finales del siglo 19 cuando Sir Francis Galton definió algunos de los puntos o características desde las cuales las huellas dactilares podían ser identificadas. Estos “puntos Galton” son la base para la ciencia de identificación por huella dactilar, la cual se ha expandido y efectuado una transición en el pasado siglo. La identificación por huella dactilar comienza su transición a la automatización a finales de los años 60

junto con la aparición de las tecnologías de computación.

Con la llegada de las computadoras, un subconjunto de los puntos Galton, de aquí en más minucias -rasgos específicos-, ha sido utilizado para desarrollar la tecnología de reconocimiento automatizado de huellas dactilares. En 1969, hubo un empuje mayor por parte del Buró Federal de Investigaciones –FBI- para desarrollar un sistema para automatizar sus procesos de identificación por huellas dactilares, el cual rápidamente se había vuelto abrumador y requería de muchas horas para el proceso manual. El FBI contrató al Buró Nacional de Estándares –NBS-, ahora Instituto Nacional de Estándares y Tecnología –NIST-, para estudiar el proceso automatización de la clasificación, búsqueda y concordancia de las huellas dactilares. El INST identificó dos cambios clave:

- Huellas, escanear las tarjetas con huellas dactilares y extraer las minucias de cada huella, y
- Buscar, comparar, y combinar las listas de minucias contra grandes repositorios de huellas Dactilares.

En 1975, el FBI, fundó el desarrollo de escáneres de huella dactilar para clasificadores automatizados y tecnología de extracción de minucias, lo cual condujo al desarrollo de un lector prototipo. Este primer lector usaba técnicas capacitivas para recoger las minucias. En ese momento solo los datos biográficos de los individuos, la clasificación de los datos de huellas dactilares y las minucias eran almacenados a causa de que el



costo de almacenamiento de las imágenes digitales de las huellas dactilares era prohibitivo.

Durante las pocas próximas décadas, el NIST se enfocó y condujo a desarrollos en los métodos automáticos para digitalizar las huellas dactilares en tinta y los efectos de compresión de imagen en la calidad de la imagen, la clasificación, extracción de minucias, y concordancia. El trabajo del NIST condujo el desarrollo del algoritmo M40, el primer algoritmo operacional utilizado en el FBI para estrechar la búsqueda de humanos. Los resultados producidos por el algoritmo M40 fueron provistos a técnicos humanos entrenados y especializados quienes evaluaron el significativamente más pequeño grupo de imágenes candidatas.

La tecnología de huellas dactilares disponible continuó mejorando y para el año 1981, cinco sistemas automatizados de identificación por huella dactilar fueron desplegados. Varios sistemas estatales en los Estados Unidos y otros países habían implementado sus propios sistemas autónomos, desarrollados por un número de diferentes proveedores. Durante esta evolución, la comunicación y el intercambio de información entre sistemas fueron pasados por alto, significando que una huella dactilar recogida con un sistema no podía ser buscado en otro sistema. Estos descuidos llevaron a la necesidad y al desarrollo de estándares para huellas dactilares.

Conforme a la necesidad de un sistema de identificación integrado en la comunidad de la justicia criminal de los Estados Unidos se volvió rápidamente evidente, la próxima fase en la automatización de huellas dactilares ocurrió al finalizar la competencia de



sistemas automatizados de identificación de huellas dactilares -Automated Fingerprint Identification System, IAFIS-. La competencia identificó e investigó tres desafíos principales:

- Adquisición de huellas dactilares digitales,
- Extracción de características de crestas locales, y
- Concordancia de patrones de características de crestas

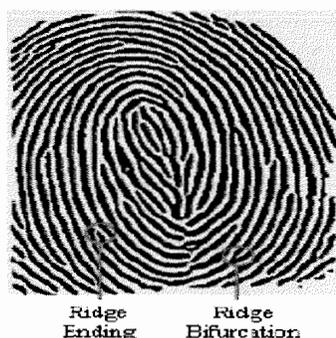
Los sistemas modelo demostrados fueron evaluados en base a requerimientos de rendimiento específicos. Lockheed Martin fue seleccionado para construir el segmento AFIS del proyecto IAFIS del FBI y los componentes principales de IAFIS estuvieron operacionales para 1999. También en este plazo, los productos comerciales de verificación de huellas dactilares comenzaron a aparecer para varios controles de acceso para logeo, y para beneficio de las funciones de verificación.

### **3.3. Definición de huella dactilar**

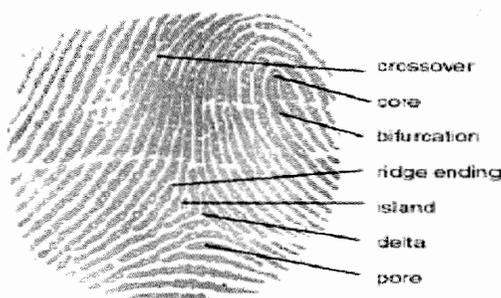
Una huella dactilar usualmente aparece como una serie de líneas oscuras que representan los relieves, la porción saliente de las crestas de fricción, mientras los valles entre estas crestas de fricción aparecen como espacio en blanco y están en bajo relieve, la porción subyacente de las crestas de fricción.

La identificación por huella dactilar está basada principalmente en las minucias, o la ubicación y dirección de los finales y bifurcaciones –separaciones- de las crestas a lo largo de su trayectoria.

Las imágenes debajo presentan ejemplos de características de huellas dactilares: (a) dos tipos de minucias y (b) ejemplos de otras características algunas veces utilizadas durante la clasificación automática y procesos de extracción de minucias:



a) Minucias



b) Otras características

19

Los tipos de información que pueden tomarse de la impresión de la cresta de fricción de una huella incluyen el flujo de crestas de fricción -nivel 1 de detalle-, la presentación o ausencia de características o a lo largo de cada trayecto individual de crestas de fricción y sus secuencias -nivel 2 de detalle-, y el detalle intrincado de una solo cresta -nivel 3 de detalle-. El conocimiento está usualmente basado en los primeros 2 niveles de detalle o sólo en el último.

<sup>19</sup> <http://www.biometria.gov.ar./metodos-biometricos/dactilar.aspx>

La tecnología AFIS explota algunas de estas características de huellas dactilares. Las crestas de fricción no siempre fluyen continuamente a través de un patrón y a menudo resultan en características específicas como finales de crestas, crestas divisorias y puntos, y otra información.

### **3.4. Proceso de toma de imágenes digitales de una huella dactilar**

Una variedad de tipos de sensores-ópticos capacitivos, ultrasónicos y térmicos, son utilizados para tomar información de imágenes digitales de la superficie de una huella dactilar. Los sensores ópticos toman una imagen de la huella, y son el tipo de sensores comúnmente más usados hoy en día.

Los capacitivos determinan el calor de cada píxel basados en la capacitividad medida, hecho posible a causa de que un área de aire -valle- tiene significativamente menos capacitancia que el área de un dedo -cresta de fricción de la piel-. Otros sensores de huellas capturan imágenes utilizando ultrasonido de alta frecuencia o unidades ópticas que usen prismas para detectar cambios en la reflectancia de la luz relacionada a la huella dactilar. Los escáneres termales requieren el contacto de un dedo a través de una superficie para medir la diferencia de temperatura en un tiempo dado para crear una imagen digital.

### **3.5. Procesos de autenticación e identificación biométrica**

En el proceso de autenticación -o verificación- los rasgos biométricos se comparan



solamente con los de un patrón ya guardado, este proceso se conoce también como uno-para-uno -1:1-. Este proceso implica conocer presuntamente la identidad del individuo a autenticar, por lo tanto, dicho individuo ha presentado algún tipo de credencial, que después del proceso de autenticación biométrica será validada o no.

En el proceso de identificación los rasgos biométricos se comparan con los de un conjunto de patrones ya guardados, este proceso se conoce también como uno-para-muchos -1:N-. Este proceso implica no conocer la identidad presunta del individuo, la nueva muestra de datos biométricos es tomada del usuario y comparada una a una con los patrones ya existentes en el bando de datos registrados. El resultado de este proceso es la identidad del individuo, mientras que en el proceso de autenticación es un valor verdadero o falso.

El proceso de autenticación o verificación biométrica es más rápido que el de identificación biométrica, sobre todo cuando el número de usuarios -N- es elevado. Esto es debido a que la necesidad de procesamiento y comparaciones es más reducido en el proceso de autenticación cuando se quiere validar la identidad de un individuo desde un sistema con capacidad de procesamiento limitada o se quiere un proceso muy rápido.

### **3.6. Biometría: Las nuevas formas de la identidad**

La biometría designa una tecnología de identificación y autenticación que consiste en transformar una característica biológica, morfológica, o de comportamiento en una



marca numérica. Su objetivo es afectar la unicidad de una persona a partir de la medida de una parte inmutable o irreprimible de su cuerpo.

Recurrir a procedimientos biométricos de identificación constituye uno de los instrumentos más prometedores de la lucha antiterrorista contemporánea. Particularmente en estados Unidos, quien lo impuso a cierto numero de sus socios. Entre los cuales esta Europa, de esta manera, Gran Bretaña se decidió por una tarjeta de identidad biométrica, y en Francis esta muy avanzado un proyecto análogo. Además de los beneficios internos -reducción del fraude a la –tarjeta virtual- especialmente- los beneficios esperados conciernen al control de la inmigración y al control fronterizo. Este tipo de control que se presume inviolable, procura un sentimiento de dominio sobre una especie de hoyo negro de la seguridad pública en la confluencia de la inmigración clandestina, el tráfico y el terrorismo. Esto es lo que explica su éxito y las esperanzas que hoy en día se cifran en ella tanto por parte de los gobiernos como de los gobernados.

Cuando se llegan a cuestionar los usos de la biometría es a partir de sus efectos en general y no con respecto a la lucha antiterrorista.

### **3.6.1 Amenaza terrorista y repica biométrica**

La generalización de la biometría y de las formas de identificación que esta permite encuentra su justificación primeramente en el anonimato característico de la acción y del actor –terrorista- –identificar- siempre significa llevar lo desconocido a lo conocido



por medio de criterios de reconocimiento relativamente estables. Por lo tanto, no queda sino admitir que el terrorismo globalizado no ofrece dichos criterios y que es legítimo buscar reconstituirlos por otros medios. En una decisión reciente cuyas conclusiones fueron confirmadas por los atentados de Londres de julio de 2005. La Cámara de los Lores hacía notar que los nacionales pueden revelarse tan peligrosos para la seguridad del país como los naturales extranjeros. Esta fluidez implica que la frontera que separa a los –terroristas- del resto de la población está cada vez menos definida con base en criterios relacionados a la pertenencia nacional. A partir de ahora dominan discrepancias que atraviesan a las naciones mismas. En un contexto donde el sospechoso no es necesariamente un extranjero, un nuevo entrante o incluso un activista, emerge la figura del –enemigo interno- aparentemente reactivo a todos los procedimientos clásicos de identificación.

En verdad parece que la biometría constituye una respuesta adecuada y eficaz a esta desaparición de los criterios que tradicionalmente se conservan en materia de peligrosidad. Los parámetros biométricos identifican, en efecto a un individuo sin consideración a su pertenencia nacional o comunitaria y según criterios que no toman nada su biografía. Y debido a que lo identifica de ese modo, la biometría permite seguirlo por las huellas. La comparación más convincente es probablemente aquella que puede hacerse con el seguimiento del transporte de mercancías siguiendo el principio de –rastreo- en ambos casos se trata de identificar a individuos, de capturar en memoria sus itinerarios y de deducir un grado de peligrosidad a partir de la naturaleza de los movimientos observados. La característica del individuo –cosa o persona- no tiene mayor importancia, a fortiori su identidad política, étnica o religiosa. Solo se



consideran eficientes los criterios perfectamente objetivos susceptibles de servir como herramientas de marcación.

La biometría se inscribe entonces en un contexto en el que la vigilancia se vuelve sin cesar mas desterritorializada e inclusiva. Pero si bien el terrorismo contemporáneo llega a legitimar esta mutación en las tecnologías de vigilancia, es mas que nada por que el mismo es desterritorializado e inclusivo, de manea que el terrorismo y el reconocimiento biométrico forman un sistema. En esta lógica de implicación mutua, se trata de encarar nuevas incertidumbres que parecen requerir casi naturalmente una replica de tipo tecnológico. Efectivamente, el terrorismo designa una estrategia de indiscriminación que se distribuye en varios registros: confusión entre los civiles y los combatientes –víctima- y -culpable- y entre lo publico y lo privado. Este ultimo aspecto es decisivo para el problema que nos atañe: fenomenológicamente, el atentado terrorista manifiesta la desaparición de la distinción entre el frente y la retaguardia en beneficio de lugares indistintos –privados y públicos- como la calle, las entradas y salidas del metro o el aeropuerto. De esta manera, la estrategia terrorista es una estrategia de la ubicuidad: se trata de convencer al –enemigo- de que todo espacio puede en cualquier instante volverse un lugar de combate.

### **3.6.2. La despolitización de las identidades**

La generalización de los procedimientos de reconocimiento biométrico ha dado lugar a numerosas interpretaciones sobre la naturaleza del poder en las democracias tecnologizadas. Entre estas ultimas, la teoría dominante es sin ninguna duda la que una



a la biometría con el paradigma biopolítico y que hace, tanto del procesamiento informatizado como de la seguridad del cuerpo. El signo más espectacular de la insinuación de un poder tecnologizado en la intimidad de las vidas. En este sentido, Giorgio Agamben identifica al sistema de trazado biométrico de los individuos con un – tatuaje biopolítico- un procedimiento de marcación que instituye una continuidad entre las democracias contemporáneas y el universo concentracionario. La biometría – autoriza la inscripción y el fichaje del elemento más privado y más incommunicable de la subjetividad- y lleva a su término un proceso de captura del cuerpo por parte del poder. Además esta intromisión en lo íntimo que se identifica aquí con el cuerpo biológico, que debía ser excepcional, tiende a convertirse en la norma, lo que ilustra la muy conocida tesis de Agamben según la cual el estado de excepción es la verdadera fuente del derecho.

La biometría, como cualquier ciencia clasificadora, solo se ocupa de –objetos filtrados- es decir de figuras y de movimientos. El espesor de los seres no es lo que le interesa, sino la constitución de un –espacio taxonómico de visibilidad- que hace posible discriminar a los individuos según su peligrosidad. Por medio de esta forma de abstracción que la caracteriza la biometría nos recuerda que solo hay poder sobre los signos y no sobre los cuerpos.

### **3.7. Fundamento científico de la certeza y veracidad de la identificación de personas a través de impresiones dactilares**

En la evolución y desarrollo de la ciencia dactiloscópica desde el año de 1684 muchos



profesionales y estudiosos del tema como el Doctor Henry Faulds, Doctor Francis Galton, entre otros. Fue el doctor Galton quien determino por primera vez en forma científica que: a) Los dibujos de la piel de la yema de los dedos de las manos y sus palmas de los dedos de los pies y sus plantas permaneces constantes a lo largo de la vida de todo ser humano, b) Los dibujos dactilares son inmutables, ya que jamás cambian.

Determinar estas características le permitió idear un método de clasificación de los dibujos dactilares que hace posible establecer la identidad de una persona que ha dejado previamente sus huellas, por ejemplo en cédulas de vecindad, pasaporte o licencia de conducir vehículo.

### **3.7.1. Clases de huellas dactilares**

Juventino Montiel Sosa clasifica las huellas de la siguiente forma:

- Huella dactilar dudosa o cuestionable. Es aquella impresión digital de la cual se desconfía o sospecha de su legítima o autenticidad, razón por la cual es necesario someterla a examen dactiloscópico. El registro debe estar seguro de que la impresión dactilar de la persona que pide la cancelación, corresponde a la huella dactilar de la persona que pidió la inmovilización.
  
- Huella dactilar genuina o incuestionable: es aquella impresión digital de la cual no se desconfía o sospecha de su legitimidad o autenticidad porque se conoce con certeza su

fuente y origen. Encuadra esta huella cuando se pide la cancelación de la inmovilización de bienes registrados y el registrador exige que se presente el respectivo dictamen de perito de huella dactilar.

- Huella dactilar apócrifa: es aquella cuya legitimidad o autenticidad no ha sido probada o demostrada, encuadra este tipo de huella dactilar cuando se pide la inmovilización de bienes registrados.

- Huella dactilar espuria: es aquella cuya legitimidad o autenticidad es totalmente falsa. En este caso el Registrador no operará la cancelación que se pide.

### **3.7.2. Aplicación**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República, emitida en el año de 1997, se creó para evitar que personas ajenas gravaran los bienes de otros sin su consentimiento. Sin embargo en dicha ley no se especificó el procedimiento a seguir en los casos de los derechos de los menores de edad, las sociedades anónimas, incapaces, interdictos, representantes legales con o sin representación, los derechos de propiedad en forma proindivisa, los derechos de los usufructuarios, logrando con esto que el memorial que se presenta sea motivo de rechazo para la anotación de inmovilización, provocando con esto daños a los derechos constitucionales garantizados por el Estado.

Además, existe controversia en cuanto a la forma de la cancelación de la anotación de



inmovilización cuando el plazo por el cual se anotó la inmovilización no se ha terminado y se necesita desinmovilizar dichos bienes.

### **3.7.3. Problemática**

- En cuanto a la persona jurídica: Cuando se da el caso de que sea una persona jurídica la propietaria de un bien registrable, necesariamente deberá actuar a través de su representante legal como lo establece la ley, pero es el caso de que los representantes legales de las personas jurídicas cambian constantemente, razón por la cual, se tiene el problema de que la firma y huella dactilar de otro representante legal, de la misma persona jurídica, no serán iguales a las del anterior representante, por lo cual es necesario la ampliación correspondiente en la ley de la materia.

- En cuanto a la albacea y/o el representante de la mortual.

Si el propietario fallece, no hay forma de suplir la firma y la huella dactilar según la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrables, por lo cual, si el propietario de un bien registrable fallece se tiene el problema de que no se puede pedir la cancelación al Registro de la Propiedad, razón por la cual, deviene procedente que al requisito establecidos en el artículo cuatro de la presente ley, y adjuntando la certificación de función pueda pedir la cancelación de la inmovilización de bienes registrables. De esta se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 1050 del Código Civil que establece:

- Las facultades y atribuciones de los albaceas además de las que designe el testador,



serán las siguientes: 2º. Hacer las gestiones necesarias para la inmediata seguridad de los bienes.

Es indudable que en este orden de ideas el testador cuando sea propietario de bienes registrables y los haya inmovilizado voluntariamente, puede a través de su voluntad manifestada en testamento, pedir al registrador de la propiedad que cancele la inmovilización voluntaria de bienes registrados.

- En caso de ausencia del propietario.

Es necesario recordar que el artículo 43 del Código Civil establece: Toda persona que tenga derechos que ejercitar u obligaciones que cumplir en la Republica y se ausente de ella, deberá dejar mandatario legalmente constituido, con todas las facultades especiales para responder de las obligaciones del mandante, y si lo hiciere, se le declarara ausente a petición de parte.

Cuando se de el caso de que al ausente además de ser propietario de bienes registrables y los halla inmovilizados, podrá el guardador pedir que se cancele la inmovilización debiendo juntar para el efecto la resolución del tribunal en donde se declare la ausencia y cumplir con el articulo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria Civil y Mercantil: recibida la información y pasado el termino de las publicaciones el juez con intervención de la Procuraduría General de la Nación y del Defensor Judicial declarará la ausencia si procediere y nombrará un guardador quien asumirá la representación judicial del ausente y del depósito de los bienes si los hubiere.



- En cuanto a los otros actos inherentes al dominio.

No solo los propietarios de bienes registrables deben incluirse dentro de la inmovilización voluntaria de bienes, también es necesario que se extienda a la hipoteca la prenda y el usufructo, esto para dar consistencia al principio constitucional de igualdad ante la ley.

- En cuanto a la huella dactilar.

El registro de la propiedad actualmente posee los medios necesarios para determinar las huellas de la persona que pidió la inmovilización sobre los mismos es de la misma persona que pide la cancelación.

Actualmente, en el trámite de inmovilización para determinar si una huella dactilar contenida en un acta de inmovilización voluntaria es la misma a una huella puesta en el acta de cancelación se pide al propietario de bienes registrados que presente su dictamen dactiloscópico, sin embargo, con los avances tecnológicos que están a la vanguardia el Registro General de la Propiedad, implemento a su sistema la captación de huellas, que también viene a ser de ayuda tanto para la seguridad como para la economía del usuario, toda vez que ya no es necesario presentar el informe dactiloscópico, porque este es suplido por el Ibioreporte, que surte los efectos del mismo informe dactiloscópico.

- En cuanto a los errores del registro.



En cuanto al acta de inmovilización de bienes registrados se han dado casos en que los operadores del Registro han operado la inmovilización sin que esta llene los requisitos establecidos en la ley, y en otras oportunidades, se han operado las inmovilizaciones voluntarias por motivos distintos a los que la ley señala, como sucede con la inmovilización de la finca 148, folio 146 del libro 2395.

Se han cancelado inmovilizaciones voluntarias sin llenar los requisitos establecidos en la ley, específicamente sin el examen dactiloscópico correspondiente, tal como sucede con la finca 7648, folio 149 del libro 1763.

Tomando en cuenta a lo anteriormente expresado, también considero que es de suma importancia que el Registro General de la Propiedad Inmueble, cree instructivos tanto para los operadores como para los usuarios a modo de que cada uno sepa correctamente como proceder ante la actual ola de vandalismo que opera poniendo en riesgo la propiedad.

## CAPÍTULO IV

### **4. Procedimiento de Inmovilización por el Sistema Biométrico en el Registro General de la Propiedad**

#### **4.1. Antecedentes**

En la actualidad, los diversos métodos informáticos son creados como herramientas útiles para las diversas actividades que realizamos y encontrándonos inmersos en una era de avance tecnológico virtual, se hace necesario implementar a los procedimientos que se llevan a cabo en las diversas instituciones del Estado.

Por lo que durante el período que el Licenciado Sergio Eduardo Romano Monzón, fungió como Registrador General de la Propiedad, en el periodo comprendido del 17 de abril de 2008 al 19 de octubre de 2010, se creó la Dirección de Seguridad Registral, para hacer seguimiento a las denuncias presentadas ante el Ministerio Público, y sobre esa materia, colaborar con la Procuraduría General de la Nación y el Organismo Judicial.

El Registro General de la Propiedad una institución que por excelencia tiene a su cargo la valiosa labor de revestir de certeza y seguridad jurídica todos los hechos y actos que allí se inscriben, por lo que en aras de cumplir con tan importante responsabilidad y con el objeto de facilitar y coadyuvar con los operadores de justicia, a efecto de proveer información ágil, verídica que contribuya a prevenir y erradicar actos delictivos contra la



seguridad registral y el derecho de propiedad creó una gama de servicios de seguridad, que protegen la propiedad privada, poniéndolo a disposición del gremio notarial y del usuario en general, mismas que se detallan a continuación:

- Creación de la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal.
  
- Alarmas internas a la Propiedad Inmueble.
  
- Candados internos a las inscripciones registrales.
  
- Servicio grafotécnico para verificación de firmas o huellas de propietarios solicitado por el Ministerio Público o los Operadores de Justicia.
  
- Inmovilización biométrica
  
- Consulta de propiedades vía electrónica, desde la oficina o residencia.
  
- Orientación al usuario con relación al trámite de Inmovilización Judicial de la propiedad.
  
- Denuncia al Ministerio Público al tener conocimiento del hecho ilícito, entre otros.

Sin embargo, no fue sino hasta el año 2010, que la inmovilización biométrica se empezó



a realizar, convirtiéndose en un procedimiento muy útil porque además de revestir plenamente de seguridad jurídica a los bienes que se encuentran registrados en relación al trámite de su cancelación, ayuda económicamente a los usuarios, porque no tienen que incurrir en el gasto de presentar un dictamen realizado por un experto dactilógrafo, si no que con el solo hacer la lectura de sus huellas registradas al momento de solicitar la inmovilización, se genera un reporte biométrico que surte los efectos del expertaje de huellas.

Para impedir los fraudes con inmuebles inscritos, el Registro General de la Propiedad, tiene la opción de utilizar un sistema biométrico para asegurarse de que sólo los legítimos propietarios puedan hacer transacciones sobre sus bienes.

El nuevo mecanismo de seguridad permite la inmovilización de los registros de propiedad por medio de un sistema biométrico, el cual “enlaza la finca -cualquier tipo de inmueble- con las impresiones dactilares y los datos personales del propietario, debidamente acreditado, para dar mayor certeza seguridad registral, a fin de que dichos bienes no sean enajenados sin consentimiento”.

#### **4.1.2. Oficina de seguridad registral**

Frente a la problemática de inseguridad registral que han padecido algunos guatemaltecos, el 22 de julio de 2008, el Registro General de la Propiedad creó la oficina de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, para brindar soporte técnico y científico en materia de seguridad en operación registral, dirigido a



facilitar su que hacer y contribuir a garantizar el derecho constitucionalmente establecido de propiedad.<sup>20</sup>

Proporcionando información ágil, verídica y segura, que contribuya a prevenir y erradicar actos delictivos contra la seguridad registral y el derecho de propiedad, se estableció un sistema administrativo en el Registro General de la Propiedad con información de expedientes sobre actos que atenten contra la seguridad registral y la propiedad privada.

La oficina en mención cuenta con un Módulo de Atención al Usuario, donde se han realizado expertajes grafológicos y dictámenes sobre documentos. En el Departamento de Apoyo Técnico, se consultan cédulas o DPI al RENAP y a la Tipografía Nacional; se piden aclaraciones acerca del carné de cédula y su autenticidad, y a la Superintendencia de Administración Tributaria, en cuanto a la numeración de las hojas de papel especial de protocolo autorizadas a los notarios.

Resultado de lo anterior se han detectado cédulas falsas, escrituras falsas, firmas falsas, alteración de papel especial de Protocolo, presentación de testimonios compulsados o transcritos que no coinciden con la escritura pública, utilización de papel de Protocolo de notarios fallecidos o de notarios ausentes. Demostrando con esto la funcionalidad e la Oficina de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, unidad administrativa dependiente de la Secretaría General del Registro General

---

<sup>20</sup> Este apartado se preparó con base en el folleto Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los operadores de Justicia Penal, publicado durante la administración del Licenciado Sergio Eduardo Romano Monzón, Registrador (17/04/2088-20/10/2010).



de la Propiedad.

## **4.2. Inmovilización Biométrica**

### **4.2.1. Definición**

La inmovilización biométrica, es un mecanismo de seguridad, implementado por el Registro General de la Propiedad, a partir del año 2010, que permite la inmovilización de los derechos reales, enlazando la finca con las impresiones dactilares y los datos personales del propietario, debidamente acreditado.

Este procedimiento consiste en la presentación de un escrito, que debe reunir los requisitos que la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes, establece para el trámite de la Inmovilización Voluntaria, juntamente con los documentos que la ley establece que también deben acompañar a dicha solicitud.

Pero agregado al trámite de la Inmovilización que en el Registro General de la Propiedad se hace, cuando la inmovilización es biométrica, previo a ingresar la solicitud en cajas, debe el propietario acudir a la Dirección de Seguridad Registral, para que registre sus huellas dactilares, creando así una base de datos personales del propietario, donde se creará un código biométrico para que al momento de que el operador tenga en sus manos la solicitud, pueda enlazar la información personal del propietario con la información registral -del inmueble- que ya se tiene en el sistema y también para que al momento de ingresar en cajas se diferencie la inmovilización de



forma común y la biométrica.

#### **4.2.2. Requisitos para inmovilizar en forma biométrica**

La solicitud de Inmovilización deberá presentarse por escrito, el cual debe contener:

- El nombre y todos los datos de identificación personal del solicitante;
- Identificación de los bienes a inmovilizar;
- Declaración bajo juramento, que no existe cesión a ningún título o hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de su inscripción;
- Firma y huella dactilar del solicitante;
- Legalización de la firma del solicitante;
- Duplicado de la solicitud y documentos acompañados: si es a través de representante legal, presentar copia legalizada del documento con que acredite su representación.
- Fijar el plazo por el que se vaya a inmovilizar el bien;
- Registro de huellas dactilares, en la Dirección de Seguridad Registral;



- Presentar documento original de identificación -Cédula de Vecindad o DPI-

#### **4.2.3. Plazo de la inmovilización biométrica**

Igualmente, la inmovilización biométrica también se apega al plazo solicitado por el usuario que puede ser por días por meses, o por el legal máximo de tres años, sin embargo, si el interesado no establece porque plazo desea inmovilizar la propiedad, se hará la anotación por el plazo máximo mencionado.

El plazo de inmovilización solicitado o el legal, podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características establecidas en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna.

#### **4.2.4. Cancelación de la anotación de inmovilización**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, establece en el artículo 4. Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

- En acta notarial de declaración jurada, en la que conste la decisión del propietario, titular o representante del derecho, manifestando su deseo de cancelar la anotación registrada.



- Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.

- Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnicos-científicos apropiados para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez -10- días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

En la inmovilización biométrica, para cancelar dicha anotación, también se necesitan los requisitos mencionados anteriormente, sin embargo, existe una diferencia en cuanto a que los propietarios que hubieran inmovilizado su propiedad de forma biométrica, al momento de solicitar la cancelación no será necesario presentar el expertaje de su huella dactilar realizado por un experto, porque también es necesario que vuelva a hacer el procedimiento de reconocimiento de huellas en la Dirección de Seguridad Registral, misma que generará un Reporte Biométrico que contendrá información completa del solicitante, datos registrales y un Código Biométrico, que surte los efectos del expertaje.

Un requisito especial de la inmovilización biométrica, es que al ingresar la solicitud, el interesado deberá acudir al Departamento de Seguridad Registral, en donde registrará

la huella dactilar de los dedos de ambas manos.

#### **4.3. Alcances de la inmovilización biométrica de bienes**

La Inmovilización Voluntaria de Bienes Inmuebles, se constituyo como un mecanismo para proteger la Propiedad, de diversos actos ilícitos que en la actualidad se han incrementado, debido a la inseguridad que impera en nuestro país, diversos grupos delictivos, de los cuales también forman parte profesionales del derecho, se han dedicado a estafar a las personas, haciendo negocios fraudulentos con bienes de los cuales no poseen la propiedad.

Por esa razón, el Registro General de la Propiedad, creó una Comisión, por medio de la cual presentaron al Congreso un proyecto de Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrables, y uno de sus alcances han sido que en una buena medida se han protegido las propiedades, sin embargo, aunque la inmovilización sea un mecanismo de seguridad, no ha sido suficiente, porque también hay un buen numero de casos en que la anotación de inmovilización es cancelada, por personas inescrupulosas que falsifican los documentos personales de las personas que han inmovilizado.

La inmovilización biométrica, aporta un gran beneficio, a la responsabilidad tan grande que tiene el Registro General de la Propiedad de brindar certeza y seguridad jurídica, por su característica tan especial de enlazar la información personal del propietario con la información registral del bien, a través del registro digital de sus huellas dactilares.



En el procedimiento de cancelación de la anotación de inmovilización biométrica, tiene varios aspectos positivos, siendo el primero que al contrario de la inmovilización – común- para cancelarla se debe presentar el escrito, donde conste la impresión de la huella dactilar y otra serie de requisitos, y a la solicitud debe adjuntarse un estudio realizado por un experto en dactiloscopia para establecer las características de las huellas dactilares, mientras que en el sistema biométrico, solo basta con que el usuario presente su solicitud con los requisitos que la ley establece, a excepción del estudio mencionado, porque las huellas dactilares ya se encuentran registradas y al momento de hacer la cancelación solo se cotejan las huellas que se tienen que leer en ese momento y las que están registradas en el sistema.

Derivado de lo anterior, se hace manifiesto que el Registro General de la Propiedad al aplicar este sistema esta cumpliendo con lo establecido en la ley de corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto, también favorece al usuario, toda vez que no tiene que incurrir en el gasto de solicitar los servicios de un experto en dactiloscopia, porque por el procedimiento biométrico, se genera un -reporte biométrico- que va a detallar la información personal del usuario, juntamente con la información registral del bien, al que se encuentra enlazado.

#### **4.4. Los sistemas biométricos y su factibilidad de aplicación en los organismos estatales**

En la actualidad la biometría se encuentra presente en múltiples aplicaciones, tales



como acceso seguro a computadoras, redes, bases de datos, control horario y acceso físico a salas de acceso restringido, entre otros.

Los organismos estatales disponen de información de diverso tipo, en volúmenes importantes y con distintos niveles de privacidad. El control de acceso a esta información, generalmente, se efectúa a través de mecanismos tradicionales como pueden ser las claves de acceso y tarjetas magnéticas.

Muchos de los sistemas biométricos que se utilizan en la actualidad, se basan en ideas que fueron originalmente concebidas hace cientos e incluso miles de años. Uno de los mas viejos y básicos ejemplos de una característica utilizada para el reconocimiento en los seres humanos es el rostro. Desde los principios de la civilización, los seres humanos han utilizado los rostros para identificar a los individuos conocidos, sin embargo, el Registro General de la Propiedad, implemento el sistema biométrico de la captación de huellas dactilares para captar la información personal del propietario y así enlazar la información ya registrada del bien inmueble que es el bien que en estos tiempos esta susceptible de ser objeto de una estafa o de un hecho ilícito como lo es el robo de la propiedad.

#### **4.4.1 En riesgo la propiedad**

El Registro General de la Propiedad, es una institución importante en un estado de Derecho. Como registro público, su importancia radica en dotar de seguridad jurídica los actos que en el se inscriben, específicamente, en proteger el derecho de propiedad



privada sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

La garantía de seguridad jurídica es una condición esencial para el desarrollo de los pueblos y la vida en sociedad. Garantiza la aplicación objetiva de la ley, con el fin de que los individuos conozcan sus derechos y deberes, sin que la arbitrariedad pueda perjudicarlos.

El sistema registral que prevalece en Guatemala es el mismo desde su creación en 1877. Durante muchos años operó como lo hacía a finales del siglo XIX: las inscripciones se hacían a mano en libros especiales. Pero la propiedad y la protección de este derecho, corrían el peligro de perderse, si no se rescataba la información y se modernizaba el Registro General de la Propiedad.

La información contenida en libros era –y todavía es- muy vulnerable. La humedad, el paso del tiempo y los roedores hacía peligrar la información. Peor aun, el mal uso de la información por personas inescrupulosas, amparadas en un sistema anacrónico, hizo del Registro el lugar perfecto para robo de propiedades, la estafa de acreedores y el caldo de cultivo para la corrupción, de todos conocidos y sufridos.

No fue sino hasta la administración de Vinicio Cerezo cuando se formó la Comisión Nacional de Reforma Registral, cuya finalidad era formular programas de reforma de los registros públicos del país y su modernización, y elaborar leyes y reglamentos.

La figura de la comisión se conservó durante el gobierno de Jorge Serrano, pero sus



integrantes no tomaron posesión de sus cargos. El presidente Ramiro De León Carpio le dio nueva vida al proyecto de rescate de la información registral, suprimió el sistema antiético de repartir los honorarios el sistema 40, 40, 20 y creó nuevamente la Comisión.





## CAPÍTULO V

### **5. Propuesta de Reforma de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97, del Congreso de la República, incluyendo a su normativa el Procedimiento de Inmovilización Biométrico.**

#### **5.1. Proceso legislativo**

Es la serie ordenada y concatenada que sigue una iniciativa ley hasta ser aprobada.

##### **5.1.1. Iniciativa de Ley**

Al hablar de proceso legislativo, debemos hablar de la Iniciativa de Ley: que es una facultad que la constitución política de la República le otorga a ciertos órganos, para lo cual en el artículo 174 establece: Iniciativa de Ley. Para la formación de las leyes tiene iniciativa los diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Tribunal Supremo Electoral. En Derecho Político, esta expresión se refiere no a quienes pertenece dictarlas, sino a quiénes corresponde proponerlas.

##### **5.1.2. Presentación y discusión**

La Constitución Política de la República establece en el artículo 176. Presentación y Discusión. Presentado para su trámite un proyecto de ley, se observará el



procedimiento que prescribe la Ley Orgánica y de Régimen Interior del Organismo Legislativo. Se pondrá a discusión en tres sesiones celebradas en distintos días y no podrá votarse hasta que se tenga por suficientemente discutido en la tercera sesión. Se exceptúan aquellos casos que el Congreso declare de urgencia nacional con el voto favorable de las dos terceras partes del número total de diputados que lo integran.

### **5.1.3. Aprobación y sanción y promulgación**

Aprobado un proyecto de ley, la Junta Directiva del Congreso de la República, en un plazo no mayor de diez días, lo enviará al Ejecutivo para su sanción, promulgación y publicación.

La Sanción de una ley, en cuanto al término –sanción- las definiciones son discrepantes, posiblemente porque están referidas a distintos regímenes políticos y a normas constitucionales diferentes. Para el autor Ramírez Gronda expresa que en el proceso de la formación de las leyes, la sanción es el acto por el cual el Congreso aprueba un proyecto de ley. La palabra promulgación, en su sentido más amplio, significa publicar formalmente una ley u otra disposición de la autoridad, a fin de que sea cumplida y hecha cumplir como obligatoria.

## **5.2. ¿Que es una Ley?**

En sentido amplio, se entiende por ley toda norma jurídica reguladora de los actos y de las relaciones humanas, aplicable en determinados tiempo y lugar.

Ley es todo precepto dictado por autoridad competente, mandando o prohibiendo una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados.

### **5.2.1. Necesidad de actualizar la legislación nacional en relación al procedimiento de inmovilización biométrica en el Registro General de la Propiedad**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrables, constituye una forma de asegurar las propiedades para protegerlas de cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlas con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral. El procedimiento de Inmovilización Biométrica aunque se realice reuniendo los requisitos que establece la ley específica, contiene ciertos procedimientos que no aparecen regulados en dicha norma, por lo que al aplicarlo sin tener un sustento legal, deja un vacío en cuanto a la legalidad del trámite.

### **5.2.2. El principio de legalidad y su inobservancia en la aplicación del procedimiento de inmovilización biométrica**

Del contenido de lo expuesto en el capítulo anterior que, en lo referente a la efectividad del principio de legalidad en el cumplimiento de la misión del Registro General de la Propiedad, se obtiene que dicho principio se integra y cobra vigencia mediante la existencia de dos elementos:

### **5.2.3. El elemento sustantivo**

Constituido por la existencia y vigencia de la norma jurídica que establece los mecanismos formales previos para la validez de los libros y obviamente de sus respectivas operaciones registrales, sean estas inscripciones o anotaciones de cualquier índole reconocida por la misma ley. Es decir que dentro del ordenamiento jurídico, este elemento fundamentalmente está constituido por lo que establecen los artículos 1220 del Código Civil y artículo 3 del acuerdo gubernativo 30-2005, este ultimo como instrumento normativo que desarrolla la norma ordinaria contenida en el Código Civil, en los que se describen cada uno de los libros que el Registro debe llevar para el desarrollo de sus funciones y cumplimiento de su misión; normas que se complementan de manera sustantiva con que regulan los artículos 5 del citado Acuerdo Gubernativo, en cuanto que todos los libros deben ser autorizados por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento donde tenga su asiento el respectivo Registro, mediante razones puestas al inicio y al final de cada libro y la rúbrica de cada uno de los folios; y los artículos del 1217 al 1219 del Código Civil que facultan a la Corte Suprema de Justicia para designar a jueces de primera instancia del ramo civil, con facultades de control y supervisión y de carácter sancionador sobre el Registro de la Propiedad y su respectivo titular.

#### **5.2.4. El elemento adjetivo, instrumental o de medio**

Constituido básicamente por las facultades que se otorgan al titular del órgano jurisdiccional que anualmente debe designar la Corte Suprema de Justicia, como contralor del buen funcionamiento del Registro y cumplimiento de su misión de acuerdo con lo que para el efecto establece la ley. Las disposiciones legales mencionadas



fueron puestas en vigencia bajo el sistema de funcionamiento “manual” de las operaciones en los libros -físicos o materiales-, por lo que su operatividad y funcionalidad es aplicable a dicho sistema.

Es innegable que en su época, fue viable y operante la aludida modalidad legal de autorización de los libros del Registro, coadyuvando con ello para que se realizara o tuviera vida en el mundo jurídico, el principio de legalidad en cuanto a este aspecto, no abarcando esta afirmación lo relativo a las operaciones propiamente dichas, que en forma manuscrita se llevaban a cabo en los citados libros, puesto que la legalidad de ellas estuvieron sujetas a otros factores ajenos a la validez formal de los libros como tales.

Actualmente -año 2000-, está consolidado y permanente el funcionamiento del Registro de la Propiedad mediante el sistema computarizado. Ninguna operación es llevada a cabo por el procedimiento manual. Los libros, registros y firmas son magnéticos.

Del anterior análisis se obtiene que si bien es cierto que la automatización del funcionamiento del Registro de la Propiedad se ha llevado a cabo mediante la utilización de normas jurídicas permisivas que con mentalidad visionaria futurista fueron emitidas por el Organismo Legislativo y por el Organismo Ejecutivo, respectivamente -Artículo 1221 Código Civil, último párrafo; y Artículo 30 del Reglamento del Registro General de la Propiedad-, también es cierto que para el uso de los libros electrónicos, el mecanismo legal vigente de autorización de libros, que está previsto solamente para los de naturaleza material o física es totalmente inoperante y consecuentemente constituye

norma vigente no positiva, provocando violación del principio de legalidad, cuyo principal enunciado es, que ningún órgano del Estado puede tomar una decisión individual que no sea conforme a una disposición general anteriormente dictada; es decir que el administrador –Registrador- está obligado a sujetar su actividad administrativa a la leyes, normas y reglamentos que conforman el ordenamiento jurídico: lo que evidencia dicha violación, ya que hasta ahora no existe ninguna disposición ordinaria que determine un mecanismo legal para dar sustentación a la existencia y uso del llamado Folio Real o libros registrales magnéticos.

En el caso del la Inmovilización Biométrica, el Registro General de la Propiedad, utiliza procedimientos que no están regulados en la ley, como lo es, el procedimiento que se hace previo a dar ingreso a la solicitud -captación de huellas dactilares- y al cancelar la anotación cuando se ha realizado por medio de este procedimiento, existe una variante en cuanto a que no es necesario presentar el estudio grafológico y dactiloscópico que la ley de la materia establece porque al solicitar la anotación se cotejan las huellas dactilares con las que ya existen en el sistema y en base a ese cotejo, se extiende un reporte biométrico que suple los efectos del estudio dactiloscópico, procedimiento que tampoco se encuentra respaldado legalmente por alguna norma.

#### **5.2.5. El valor seguridad jurídica y su insubsistencia en los mecanismos de conservación de la información registral**

Los procedimientos automatizados que actualmente aplica el Registro General de la Propiedad para la incorporación, modificación y conservación de la información

registral, vale decir, de los derechos de dominio y demás derechos reales y de las relaciones jurídicas que devienen de los contratos notariales, de los mandamientos contenidos en los despachos judiciales y de solicitudes administrativas, desde el punto de vista operacional y funcional, son considerados como uno de los más modernos y avanzados al nivel regional internacional. La naturaleza institucional del Registro de la Propiedad exige que todo procedimiento se ejecute bajo las más estrictas reglas de seguridad como valor de garantía del propietario, del Notario, del usuario y del ciudadano en general.

Ha sido expuesto que según criterio del sustentante, el valor Seguridad Jurídica tiene tres componentes básicos como lo son la fe pública, el principio de legalidad y el de intervención judicial.

En lo relativo al principio de legalidad ya han sido expuestos los factores que lo debilitan y que por ahora lo hacen inobservable, por lo que en este segmento de la investigación ya no se profundizará en su análisis.

En cuanto a la fe pública registral, que es la que interesa en la problemática a citar, constituye un factor de máxima garantía de seguridad para la consolidación perdurable de los negocios que incumben al derecho de dominio y demás derechos reales.

En este orden de ideas, para satisfacer las mejores condiciones de garantía y seguridad, los procedimientos automatizados deben ser concurrentes con otros elementos o factores que den confiabilidad, vale decir, presunción de certeza en su



ejecución, entre los cuales pueden mencionarse los siguientes: a) personal idóneo con capacidad comprobada en materia jurídica y técnicamente adiestrado para el manejo de paquetes de computación; y b) sistema computarizado con garantía del oferente o proveedor, de extrema eficiencia y confiabilidad en cuanto a su funcionamiento y funcionalidad mediante una óptima administración, supervisión y mantenimiento.

La investigación realizada presenta una realidad un tanto incongruente con lo antes expresado, se ha indicado que el Registro General de la Propiedad cuenta con un proceso de operación registral de los más modernos, sin embargo, por cuestiones de política laboral, quienes actualmente llevan a cabo las operaciones registrales son en mayoría, las mismas personas que durante muchos años lo realizaron en forma manual, que si bien es cierto en su momento les fue impartido un curso básico de adiestramiento en el manejo de las terminales del sistema computarizado, ello no es suficiente garantía de que las operaciones se lleven a cabo bajo las condiciones técnico-jurídicas que dichos actos administrativos requieren, y en debida forma utilizando los campos magnéticos que a cada operación corresponde; además de ello, salvo escasas excepciones, el citado personal no satisface los requisitos mínimos de capacidad académica universitaria para esos menesteres, razón por la cual, llevan a cabo sus funciones de manera empírica, sin una visión dogmático-jurídica para interpretación y aplicación de criterios modernos, siendo estos, factores que debilitan a la seguridad jurídica operacional y ésta a su vez a la seguridad jurídica registral, pudiendo incluso llegar a poner en riesgo la presunción de certeza que deviene de esta última.

Como sustentante soy de la opinión que en términos generales, como factores

componentes de la seguridad jurídica operacional, también deben ser congruentes los elementos siguientes:

- Personal con perfil adecuado para cada puesto o cargo, siendo éste un factor necesario e imprescindible, constituido desde el punto de vista jurídico-administrativo, por los receptores, los operadores y los revisores. Y, desde el punto de vista operativo, por los administradores y los supervisores del funcionamiento en condiciones óptimas, precisas y seguras, del sistema computarizado.
- Funcionamiento efectivo y eficaz del sistema computarizado con garantía suficiente de conservación de la información y de las operaciones, con precisión e inmediatez.

Bajo los criterios anteriores, los perfiles del personal considerado idóneo para llevar a cabo las diversas tareas en materia registral, podrían ser los siguientes:

- El Receptor debe ser persona acuciosa, efectivo operado de los “paquetes” computarizados, estudiante de la carrera de abogacía y notariado con un mínimo del treinta por ciento de cursos aprobados del pensum o en su caso, con elementales conocimientos en materia de Derecho, específicamente de los requisitos mínimos que debe llenar un testimonio tanto en materia notarial como tributaria.
- Tanto los operadores como los revisores, deben ser Notarios, obviamente con adiestramiento en el manejo de paquetes de computación, pudiendo, excepcionalmente en el caso de los operadores, considerarse como tales a personas que cuando menos



haya aprobado el cincuenta por ciento del pensum de estudios de la carrera de abogacía y notariado.

Para obtener los resultados que exige la seguridad jurídica registral, este personal deberá mantenerse en constante actualización sobre la legislación registral y aplicación de criterios que provengan de la interpretación y análisis de esa legislación, así como en asiduo adiestramiento en el manejo de paquetes de computación.

En cuanto al sistema computarizado propiamente dicho, estimo que es parte sustantiva de este trabajo de investigación, no así el personal encargado de su administración supervisión y mantenimiento, por lo que a éste último no hare un análisis derivado de su propia naturaleza, este debe ser personal técnica y profesionalmente preparado para ello.

En referencia al sistema computarizado, la información recaba, permitió establecer que en un considerable porcentaje de casos, la firma manual de las razones físicas en los documentos que son devueltos a los usuarios se producen con una basta ventaja de tiempo anterior a que en el sistema se lleve a cabo la firma electrónica de las operaciones registrales que deben quedar grabadas o almacenadas en los discos ópticos como archivo final de las mismas; y que devienen de los documentos que son devueltos a los interesados. Esta situación resulta anómala y pone en riesgo la seguridad jurídica operacional ya que por causas indeterminadas puede darse el caso de la inutilización o destrucción de los discos ópticos por falta de sistema- como ocurre con frecuencia en toda red de computación perdiéndose la información de la operación



sustancial cuando incluso ya el documento material o físico ha sido devuelto al usuario.

Esta situación y aquella que se le denomina -falta de sistema- que como se cita, ocurre con frecuencia, denota deficiencia humana en la administración, supervisión y mantenimiento del sistema electrónico que exige como medida subsanante una atención permanente y acuciosa.

Conjuntamente con lo anterior, es necesario mencionar que en publicación del Registro General de la Propiedad, en el artículo denominado -El Valor de la Seguridad Jurídica-, se indica que toda la información ha sido salvaguardada en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos inalterables, de los que existen tres copias celosamente cuidadas; una en la sede del Registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema y una tercera, en el extranjero, para el caso de un desastre nacional de grandes proporciones. El conocimiento elemental sobre los avances de la informática permite tener por cierta la afirmación de que la información grabada en los discos ópticos es inalterable, solamente modificable mediante operaciones registrales posteriores legalmente realizadas por un usuario del sistema debidamente identificado, sin embargo, en lo referente a la existencia de tres copias de dichos discos, ello no fue posible determinarlo fehacientemente y, si ello fuere así, no pudo establecerse cual es la institución bancaria local que sirve de guardadora de una de las copias, como tampoco la institución y el país donde se encuentra la tercera copia. Esta clase de reserva o de falta de información pone en riesgo también el principio de seguridad jurídica registral ya que por un lado no es del dominio público, y por otro lado, esa práctica administrativa carece de sustentación legal toda vez que no existe norma



jurídica que la autorice y ampare, siendo ello también, -causal de debilitamiento e inobservancia del principio de legalidad.

Ha sido expuesto anteriormente que el principio de intervención judicial consiste en las facultades que tiene la Corte Suprema de Justicia de nombrar un juez de primera instancia del ramo civil para que realice funciones de control e inspección sobre el funcionamiento del Registro, pudiendo revisar los libros y hacer las observaciones que estime convenientes para el mejor desarrollo administrativo operacional del mismo. Es obvio que bajo el sistema actual de informática, esta función –fiscalizadora- no puede realizarse de manera real y sustantiva, ya que la descripción facultativa que contienen las normas que autorizan la intervención del órgano jurisdiccional -artículos 1218 y 1219 Código Civil-, siendo anterior a la automatización del funcionamiento del Registro, está prevista para llevarse a cabo sobre libros físicos y no magnéticos, por lo que su ejecución resulta inoperante.

El análisis llevado a cabo en relación con los aspectos antes descritos, permite determinar que sin minimizar las virtudes y bondades que devienen de la automatización del Registro General de la Propiedad, lo cual constituye un paso trascendental e importante de desarrollo y modernización en su funcionamiento administrativo y operacional, el mismo presenta deficiencias tanto humanas como materiales, que aún bajo las máximas condiciones de seguridad operacional, hacen presumir la existencia de los riesgos que han sido indicados, los cuales, por ahora hacen relativamente insubsistente el valor Seguridad Jurídica.

Opino que la subsanación de los riesgos y anomalías anotadas será el medio idóneo

para la plena observancia del valor seguridad jurídica y la realización en el mundo jurídico, de los principios que le sirven como componentes; para ello, de manera general se requiere de una reorganización administrativa, creando un Manual de Especialidades Técnicas y Operativas de Personal, cuyo contenido sustantivo verse sobre la descripción de cada puesto y el perfil recomendado del personal idóneo para cada uno de ellos; la captación de personal de nuevo ingreso calificado como comprobación documental de créditos universitarios aprobados y con habilidades mínimas en el uso de computadoras. Al nivel interno de la institución, crear el modulo o escuela de formación de operadores para la ejecución de programas de capacitación de personal de nuevo ingreso y de refresco para personal permanente. Y, la adopción de una política laboral de promoción por oposición y de llenar plazas vacantes con personal que satisfaga requisitos mínimos académicos para el puesto, en lo referente al personal de profesionales del derecho, acreditar este extremo y preferentemente con especialidad de Derecho Notarial y/o Derecho Registral.

Lo expuesto con anterioridad, evidencia que el problema no es de hardware ni de software sino del buen manejo y administración de esos elementos de la informática- consecuentemente el problema es de seres humanos su formación académica y capacitación.

### **5.3. La legislación que inspira el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad y la necesidad de su modernización en el procedimiento de inmovilización biométrica**



Durante el desarrollo de la presente investigación, se ha hecho mención de las principales normas de carácter constitucional, ordinarias y reglamentadas que inspiran y regulan el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad. A ellas debe agregarse todas aquellas que están contenidas en el Código Civil, en el Libro IV del Código Civil y otras que se encuentran dispersas en otras leyes, las que aunadas fundamentan no solo su existencia institucional sino que fortalecen su misión, siendo coadyuvantes en la realización de los valores y principios que han sido analizados en el general contexto de este trabajo y que razones técnicas estimo improcedente transcribir.

En resumen los aspectos fundamentales de la problemática estudiada radican en los siguientes extremos:

- La existencia de un procedimiento de informática que se hacía necesario para el eficaz y eficiente funcionamiento del Registro de la Propiedad, principalmente en cuanto a de la conservación de la información registral y de las operaciones registrales, pero que por ahora no satisface plenamente las exigencias del valor constitucional Seguridad Jurídica y la realización jurídica de los principios de legalidad y de intervención judicial que establecen las disposiciones contenidas en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y el Reglamento del Registro General de la Propiedad.
- La deficiencia administrativa de depositar la responsabilidad de las operaciones registrales en personal que- salvo algunas excepciones- es falto de formación académica universitaria mínima necesaria para realizar esa clase de funciones; y por

otro lado, titular de una deficiente habilidad en el manejo de programas (software), que incluso ponen en riesgo la inutilización del hardware.

- La falta de una regulación legal de carácter ordinario adecuada que de sustentación al procedimiento de la Inmovilización Biométrica, que aunque se realice observando los requisitos que la ley específica regula, hay variantes en cuanto al trámite de la inmovilización y su cancelación por el sistema biométrico, y esto podría conllevar alguna ilegalidad, toda vez, que no se encuentra regulado en la ley específica ni en reglamento alguno del Registro General de la Propiedad.

- Falta de información al usuario del Procedimiento de Inmovilización Biométrica que esta implementando el Registro General de la Propiedad.

- La ley específica de la materia de inmovilización, no regula ampliamente quienes están facultados para inmovilizar un bien, únicamente se limita a facultar al propietario, sin embargo en la práctica, se inmovilizan bienes, con ordenes de Juez competente, incluso, del Ministerio Público y la Procuraduría General de la Nación, por lo que se hace necesario, regular tal extremo.

La problemática analizada y resumida en los numerales precedentes permite determinar que por un lado, es necesario modernizar las leyes que regulan el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, y específicamente, la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (decreto 62-97) adecuándola a los procedimientos que actualmente se están utilizando en el Registro General de la Propiedad, novedosos



que contribuyen a poner nuestra legislación a la vanguardia de la tecnología y que se constituyan un fundamento e instrumento legal de los actos administrativos que lleva a cabo dicha institución. Funciones legislativa y ejecutiva respectivamente, que deben comprender los siguientes aspectos:

- A través de un instrumento legislativo, dar legitimidad de pleno derecho, al procedimiento de Inmovilización Biométrica y las diferentes operaciones registrales que se lleven a cabo bajo el sistema electrónico; o en su defecto, incluir, en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, dicho procedimiento, juntamente con la modificación que conlleva los requisitos que se reúnen en dicho procedimiento y que por consiguiente, hacen que exista una variante también en el caso de hacer la cancelación de la anotación de Inmovilización Biométrica.
- La actualización y adecuación del contenido de los artículos 1218 y 1219 del Código Civil en función del actual sistema computarizado, de las facultades de inspección y control del Juez de Primera Instancia Civil.
- Con base en la norma ordinaria contenida en el Código Civil que establece que la información del Registro de la Propiedad es pública, reformar por adición el Reglamento del citado Registro, implantando nuevas normas de procedimiento- en este caso específico, el del Procedimiento de Inmovilización Biométrica- para una mayor accesibilidad de los usuarios por sí mismos a la información de este servicio, dejando como medida opcional de los interesados, la inmovilización “normal” o la inmovilización biométrica, que a criterio de la investigadora, se convierte en un método revestido de



mayor seguridad jurídica.

La emisión y actualización de las disposiciones legales y reglamentarias de actualización, adecuación y legitimación aludidas, permitirá la consolidación y existencia real y total del valor y derecho humano de la Seguridad Jurídica comprendiéndose dentro de ello la realización de los principios de legalidad, de fe pública notarial, fe pública registral y de intervención judicial, y la observancia y respeto del derecho fundamental de la persona denominado Propiedad Privada.

En esta tesis se presentan con claridad y precisión, los fundamentos de hecho y de derecho para proponer la reforma a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Muebles Registrables, pues como ciudadana y futura profesional del derecho egresada de esta prestigiosa Universidad, considero encontrarme en el ejercicio del derecho de proponer a las autoridades de esta facultad, realizar las gestiones necesarias ante el Consejo Superior Universitario para que en aras de hacer valer la facultad que por Mandato Constitucional le asiste de ejercer el Derecho de Iniciativa de Ley a la Universidad de San Carlos de Guatemala, como rectora de la educación superior del Estado, y por la cooperación al estudio y solución de los problemas nacionales, y cuanto mas importante el resguardo al Derecho de Propiedad.





## CONCLUSIONES

1. De conformidad con la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, existen diversos requisitos que debe contener la solicitud para dar inicio al trámite de inmovilización, sin embargo, no regula con precisión los mecanismos que debe utilizarse para cancelarla.
2. El Registro General de la Propiedad, en cumplimiento a la función tan importante, de revestir de certeza y seguridad jurídica a las operaciones, inscripciones y a los bienes inscritos, implementó la modalidad de la inmovilización haciendo uso de los métodos biométricos, sin embargo, esta misma no se encuentra regulada en la ley ni en el Reglamento del Registro, por lo que al no darle un sustento legal, se deja de observar la importancia de el principio de legalidad, muy importante en la función del Registro al ser el principal encargado de resguardar la propiedad privada.
3. La modificación de la Ley de Inmovilización Voluntaria, es importante, en virtud de la necesidad de ir adaptando las leyes a los métodos novedosos que la tecnología aporta y en el caso de la inmovilización voluntaria, el procedimiento recientemente implementado por el Registro, también conlleva una variante al procedimiento de cancelación de la inmovilización, misma que viene también a beneficiar al usuario de este servicio, porque lo exime de incurrir en gastos, al no ser necesario que el propietario del bien inmovilizado tenga que presentar un expertaje de la huella dactilar y su firma, porque estas ya se encuentran registradas en el sistema.



## RECOMENDACIONES

1. El Registro General de la Propiedad, debe crear un instructivo, que aporte la información necesaria en relación a los requisitos que la ley establece y los que se implementaron al crear el procedimiento de inmovilización biométrica, para que los propietarios de bienes inmuebles registrados, tengan una visión clara de los beneficios que otorga el asegurar la propiedad, a través de este procedimiento.
2. El Registro General de la Propiedad deberá imponer las sanciones que considere pertinentes a los operadores cuando realicen inmovilizaciones voluntarias que no reúnen los requisitos que están debidamente establecidos en la ley, así también las sanciones penales correspondientes.
3. La creación de un Reglamento Interno en el Registro General de la Propiedad, de procedimiento de inmovilización biométrica, es fundamental, para que tanto usuarios del Registro como operadores, tengan pleno conocimiento de los requisitos y los pasos a seguir en el procedimiento de inmovilización biométrica.





## BIBLIOGRAFÍA

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales, dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca.** Tercera edición Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix, enero 2007.

**Biometría.** [www.wikipedia.org/wiki/biometria](http://www.wikipedia.org/wiki/biometria), (Consulta: 03 de julio de 2012).

**Compendio de Documentación, Registral,** Guía de Calificación Registral No. 19, Guatemala: Registro General de la Propiedad, Gestión 2004-2008.

DEL VALLE PÉREZ, Hernán. **Registro General de la Propiedad.** Icnográfica, Guatemala: Impresora y comercializadora Grafica, diciembre 2011.

HERNÁNDEZ FLORES, Erick Romualdo. **Implicaciones jurídicas en la inmovilización voluntaria de bienes registrados en el Registro General de la Propiedad.** Tesis para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Año 2005.

**Operación Registral Electrónica.** [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt). (Consulta: 03 de julio de 2012).

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Edición Argentina. Buenos Aires Argentina: Editorial Heliasta, S.R.L. Año 1978.

**Procesos de Autenticación de identificación Biométrica.** [www.biometria.gob.ar/metodosbiometricos/dactilar.aspx](http://www.biometria.gob.ar/metodosbiometricos/dactilar.aspx). (Consulta: 03 de julio de 2012).

WUG OJEDA DE SCHLESINGER, Aura Maria. **Incorporación del procedimiento de inmovilización voluntaria de bienes registrados a la jurisdicción voluntaria**



**notarial.** Tesis para optar al grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Año 2004.

**Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 106. 1964.

**Código de Notariado.** Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1947.

**Código Procesal Civil y Mercantil,** Decreto Ley 107. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. 1964.

**Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.** Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala. 1967.

**Ley del Organismo Judicial.** Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala. 1989.