

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man on horseback, likely a saint or historical figure, surrounded by various heraldic symbols including castles, lions, and a crown. The Latin motto "CETERA ORBIS CONSPICUA CAROLINA ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER" is inscribed around the perimeter of the seal.

**IMPLEMENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN  
SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN DACTILAR DE PERSONAS**

**MARLENE CONCEPCIÓN BARAHONA REYNA**

**GUATEMALA, MAYO DE 2014**

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

**IMPLEMENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN  
SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN DACTILAR DE PERSONAS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MARLENE CONCEPCIÓN BARAHONA REYNA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, mayo de 2014

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

<b>DECANO:</b>	MSc. Avidán Ortiz Orellana
<b>VOCAL I:</b>	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
<b>VOCAL II:</b>	Licda. Rosario Gil Pérez
<b>VOCAL III:</b>	Lic. Luis Fernando López Díaz
<b>VOCAL IV:</b>	Br. Mario Roberto Méndez Alvarez
<b>VOCAL V:</b>	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
<b>SECRETARIO:</b>	Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. César Augusto Conde
Vocal:	Lic. Héctor Raúl Orellana Alarcón
Secretario:	Lic. Álvaro Hugo Salgero Lemus

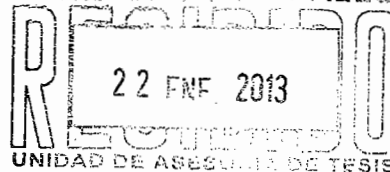
**Segunda Fase:**

Presidenta:	Licda. Myra Johana Veliz López
Vocal:	Licda. Claudia Elvira González
Secretario:	Licda. María del Carmen Mancilla Girón

**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).



Guatemala, 22 de enero de 2013  
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS  
Hora: \_\_\_\_\_  
Firma: *[Firma]*

Doctor

**Bonerge Amílcar Mejía Orellana**

Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad San Carlos de Guatemala

En cumplimiento de la resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de fecha diez de septiembre del año dos mil doce, en la cual se me nombró como asesor de la estudiante **MARLENE CONCEPCIÓN BARAHONA REYNA**, en la elaboración del trabajo de tesis titulado: **“IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL DERECHO REGISTRAL GUATEMALTECO COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INMOVILIZACIÓN Y DESINMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES”**, con base al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito exponer los siguientes aspectos:

- i. **El carácter científico técnico de la investigación:** Consiste en un análisis de la falta de un medio que brinde seguridad jurídica y registral en las operaciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad, para atender las distintas solicitudes que en inscripción de derechos reales se dan en esta materia.
- ii. **La contribución científica del trabajo:** Establece de forma adecuada la necesidad de verificar el cumplimiento de la seguridad registral.
- iii. **Los métodos empleados en el desarrollo de este trabajo de tesis fueron:** Inductivo, deductivo, analítico y sintético. Y entre las técnicas utilizadas se encuentran las fichas bibliográficas, la observación científica y la encuesta.
- iv. **La autora del trabajo de mérito señala entre sus conclusiones:** La inexistencia de un medio que brinde seguridad registral adecuada a las

***Lic. Selvin Armando Juárez Romero***

**ABOGADO Y NOTARIO**



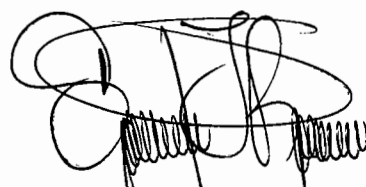
operaciones que se gestan en el Registro General de la Propiedad en el derecho registral.

- v. **Las recomendaciones:** son coherentes con el cuerpo del trabajo, especialmente en cuanto sugerir que, el Registro General de la Propiedad adopte un sistema biométrico a fin de garantizar el principio de seguridad registral.

He guiado personalmente a la sustentante durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada; con lo cual **comprueba la hipótesis planteada** conforme a la proyección científica de la investigación.

El trabajo de tesis en cuestión, reúne los requisitos legales prescritos, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que el mismo pueda continuar el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,



LICENCIADO  
Selvin Armando Juárez Romero  
Abogado y Notario

***Lic. Selvin Armando Juárez Romero***  
**ABOGADO Y NOTARIO**

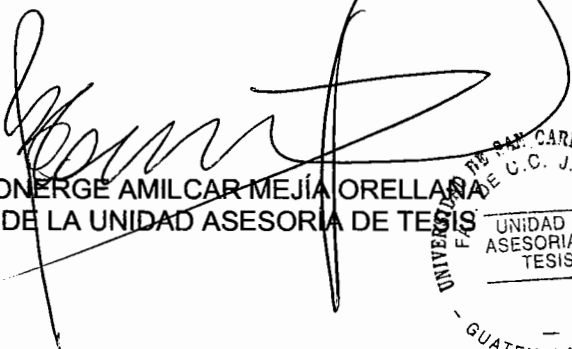



FACULTAD DE CIENCIAS  
 JURÍDICAS Y SOCIALES  
 Ciudad Universitaria, zona 12  
 GUATEMALA, C.A.

UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
 Guatemala, 22 de febrero de 2013.

Atentamente, pase al LICENCIADO ARMANDO GONZALEZ VILLATORO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante MARLENE CONCEPCIÓN BARAHONA REYNA, intitulado: "IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL DERECHO REGISTRAL GUATEMALTECO COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INMOVILIZACIÓN Y DESINMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES".

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 ASESORIA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis  
 BAMO/iyf.



*Lic. Armando González Villatoro*

5 avenida 5-20, Zona 2. Guatemala.

Col. 5517.

Guatemala, 12 de abril de 2013

*Doctor*

**Bonerge Amílcar Mejía Orellana**

Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad San Carlos de Guatemala

**FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES**

**RECIBIDO**  
12 ABR. 2013  
**UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS**

Hora: \_\_\_\_\_

*audia.*

Me es grato saludarlo, y rendir dictamen en mi calidad de ~~revisor, cargo recaído en mi~~ persona, por nombramiento emitido por la unidad a su justo cargo, al respecto del trabajo de investigación para tesis de grado presentado por la estudiante **MARLENE CONCEPCIÓN BARAHONA REYNA**, intitulado: **“IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN EL DERECHO REGISTRAL GUATEMALTECO COMO MEDIO PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INMOVILIZACIÓN Y DESINMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES”**, con base al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito exponer los siguientes aspectos:

Entre las observaciones hechas al trabajo, se encuentra la de ajustar su título a uno más adecuado, por lo que el estudio pasa a nombrarse a partir de esta actuación como: **“IMPLEMENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN DACTILAR DE PERSONAS”**

El contenido científico y técnico del trabajo lo constituye el aporte que hace la ponente en relación con un sistema de identificación de personas en el Registro General de la Propiedad para brindar seguridad registral.

Con respecto a la metodología empleada por la ponente, se pueden mencionar los siguientes métodos de investigación científica: Inductivo, deductivo, analítico y sintético.



Las técnicas empleadas en todo el desarrollo, son entre otras las bibliográficas y documentales.

La redacción del trabajo es adecuada a lo exigido por los instructivos y normativos de esa honorable casa de estudios.

La contribución científica del trabajo deriva de un estudio con relativa profundidad técnica acerca del diligenciamiento o trámite que se le da a los expedientes y solicitudes en el Registro General del Propiedad y la necesidad de garantizar la certeza y seguridad jurídicas en todas las actuaciones de dicha institución.

Como la principal y más determinante de las conclusiones se puede mencionar la determinación de la falta de un medio que brinde seguridad registral adecuada a las operaciones que se gestan en el Registro. Y como recomendación, la necesidad de implementar un sistema biométrico a fin de garantizar el principio de seguridad registral.

La bibliografía es adecuada y abundante en cuanto a autores y tratadistas tanto nacionales como extranjeros que enriquecen la propuesta teórica de la ponente.

He guiado personalmente a la sustentante durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada; con lo cual **comproba la hipótesis planteada** conforme a la proyección científica de la investigación. El trabajo de tesis en cuestión, reúne los requisitos legales prescritos, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que el mismo pueda continuar el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Lic. Armando González Vilatoro  
Col. 5517







**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 05 de marzo de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MARLENE CONCEPCIÓN BARAHONA REYNA, titulado IMPLEMENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UN SISTEMA DE IDENTIFICACIÓN DACTILAR DE PERSONAS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.





## DEDICATORIA

**A JEHOVA DIOS  
Y A SU HIJO JESUCRISTO:**

Por el don de la vida

**A MI ESPOSO:**

Edgarito, mi inspiración, con todo mi amor, por su apoyo incondicional, paciencia, comprensión y cuidados en todo momento.

**A MI HIJO:**

Luis Pedro, con mucho amor, por inspirarme cada día en llegar a la meta.

**A MIS PADRES:**

Juan Barahona Mendoza, especialmente a mi madrecita Irma Yolanda Reyna Solís, quien con su buen ejemplo me guió por la vida.

**A MIS HERMANOS:**

Mandy, Pedro Alberto y Edgar Geovany, con amor fraternal.

**A:**

Lic. Gustavo Adolfo Ortiz Arroyo; Licda. Eunice Morán de Ortiz, con especial agradecimiento.

**A:**

Universidad de San Carlos de Guatemala, y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Centros conspicuos del saber.

**A:**

Lic. Selvin Armando Juárez Romero

**A:**

Lic. Armando González Villatoro.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Sistemas de identificación personal.....	1
1.1. Identificación personal.....	1
1.2. Sistemas para la identificación personal.....	3
1.3. Sistemas manuales de identificación personal.....	4
1.4. Sistemas de identificación personal con tecnologías de información.....	11
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. Registros públicos.....	17
2.1. Registro Fiscal de Vehículos de la Superintendencia de Administración Tributaria.....	18
2.2. Registro Mercantil.....	19
2.3. Registro Civil.....	19
2.4. Registro General de la Propiedad.....	22
2.5. Evolución histórica del Registro General de la Propiedad.....	24
2.6. Legislación registral.....	26
2.7. Los registradores.....	36
2.8. La calificación registral.....	37
2.9. Sistemas registrales.....	41
<b>CAPÍTULO III</b>	
3. Los principios de la actividad registral y la protección del tráfico inmobiliario.....	51
3.1. Principio de inscripción.....	51
3.2. Principio de especialidad.....	51
3.3. Principio de fe pública.....	53
3.4. Principio de legalidad.....	53
3.5. Principio de tracto sucesivo.....	54
3.6. Principio de publicidad.....	54



	Pág.
3.7. La protección del tráfico inmobiliario.....	55
3.8. Derechos patrimoniales.....	58

#### **CAPÍTULO IV**

4. Implementación del sistema de identificación dactilar de las personas en el derecho registral guatemalteco.....	63
4.1. Falta de seguridad jurídica.....	63
4.2. Aseguramiento de bienes.....	66
4.3. Ley de Inmovilización de Bienes.....	69
4.4. Cancelación de inmovilización de bienes inmuebles.....	72
4.5. Implementación del sistema biométrico en el derecho registral guatemalteco como medio para garantizar la seguridad jurídica en la inmovilización y desinmovilización de bienes inmuebles.....	79
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>83</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>85</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>91</b>



## INTRODUCCIÓN

La justificación para implementar en el Registro General de la Propiedad, un sistema de identificación dactilar de personas, el cual pueda garantizar que las inscripciones de las inmovilizaciones o desinmovilizaciones sobre fincas registradas, las está realizando efectivamente, el sujeto facultado para hacerlo, permite demostrar la importancia de la presente investigación con el objeto de garantizar la seguridad.

La problemática que se aborda, es sobre la falsificación y el desapoderamiento de bienes inmuebles. Este tipo de acciones delincuenciales se da desde la elaboración de documentos notariales o instrumentos públicos falsos, hasta la de presentar a una persona con un documento de identificación en el que, la fotografía ha sido sustituida o algunos datos modificados, para hacerse pasar por el propietario de un bien ante un notario y un comprador, para poder realizar el negocio jurídico.

La hipótesis, debidamente comprobada en el contenido, es la siguiente: Existe necesidad de implementar en el Registro General de la Propiedad, un sistema de identificación dactilar de personas, con el fin de garantizar que las inscripciones de las inmovilizaciones o desinmovilizaciones sobre fincas registradas, las está realizando efectivamente, el sujeto facultado para hacerlo y brindar así seguridad registral.

Entre los objetivos está el de demostrar que los hechos delincuenciales, se han repetido innumerables veces debido a la amplia área de oportunidad que tienen sus autores, utilizando preferentemente inmuebles desocupados e inmuebles abandonados.

Históricamente se han registrado acciones legislativas como el caso de la inmovilización de inmuebles, para evitar este tipo de anomalías, ilicitudes y delitos, los cuales han dado algunos resultados positivos. Situación que al momento de realizar la presente investigación constituye un hecho concreto y reincidente.

El presente estudio se ha dividido en cuatro capítulos: el primero, contiene lo relativo a



los sistemas de identificación personal; el segundo, el tema de los registros públicos; el tercero, los principios registrales y tráfico inmobiliario; el cuarto y último, la implementación del sistema de identificación dactilar de las personas en el derecho registral guatemalteco.

Los métodos empleados en la realización del presente trabajo son: Inductivo, deductivo, analítico y sintético. Entre las técnicas de investigación se encuentran las documentales, la observación científica y la observación directa.

El Registro General de la Propiedad cuenta con la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, cuenta con el módulo de atención al usuario, el cual fue creado el 22 de Julio del 2008. En dicha dirección se han realizado expertajes grafológicos y dictámenes sobre documentos, pero tal instancia no cuenta con un registro de personas, con identificación dactilar.

Con la presente investigación se quiere hacer énfasis en la necesidad de implementar un sistema seguro, el cual puede ser posible por medios electrónicos como el biométrico.

## CAPÍTULO I



### 1. Sistemas de identificación personal

Los sistemas de identificación personal, representan distintos mecanismos organizados para individualizar a seres humanos, en aplicación al ejercicio de los derechos y cumplimiento de obligaciones.

En el presente estudio se hace una breve descripción de estos sistemas, con la intención de establecer los aportes que las distintas disciplinas tecnológicas como la informática, han hecho a esta necesidad de organización social y que resulta preciso tomar en cuenta para actividades como aquellas reguladas por el derecho registral.

#### 1.1. Identificación personal

La identificación personal, según Cabanellas es el: "Reconocimiento y comprobación de que una persona es la misma que se supone o busca"<sup>1</sup>. Con esto se puede asegurar que el acto de identificar a una persona es elemental en las disciplinas que requieren de la verificación de que quien realiza un trámite, simplemente ejerce un derecho o ejerce una obligación, es precisamente la persona que dice serlo.

Entre las actividades en que se necesita establecer a ciencia cierta la identidad de las personas, se encuentran: En una investigación criminal, los trámites ante registros de

---

<sup>1</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 187.



personas, en procesos para traspaso de vehículos, en juicios sobre el reconocimiento de paternidad y filiación, sucesiones hereditarias, y en enajenaciones de bienes inmuebles etc.

En especial atención a la última de las actividades mencionadas; es decir, la enajenación de bienes inmuebles, se evidencia que es preciso que las personas no alteren los datos de identidad de alguien para así lograr mediante ardid, el apoderamiento de un patrimonio. En este sentido, la institución más interesada en tal identificación es sin duda, el Registro General de la Propiedad.

Sin embargo, para poder entender cómo puede identificarse a una persona, se pueden mencionar los siguientes medios: En primer lugar, se puede establecer hoy día, por medio del Registro Nacional de las Personas de Guatemala, RENAP, la obtención de una certificación de partida de nacimiento.

Así mismo, se puede simplemente observar los datos de una persona, en su Documento Personal de Identidad DPI, o como bien ocurre en la mayoría de operaciones menores en supermercados y almacenes en donde las personas realizan transacciones con tarjeta de crédito, se suele requerir incluso la licencia de conducir.

Todos estos métodos, que se utilizan para lograr la autenticación de la identidad de una persona, no pueden ser aceptados en ejercicio de actividades mucho más serias, por ejemplo: La traslación de dominio de un bien inmueble, puesto que la envergadura de este negocio jurídico tiene más hondas implicaciones en el patrimonio de una persona.





En este último caso, la identificación de una persona no puede limitarse a poner a la vista de un funcionario público tras una ventanilla, un documento de identificación personal, al menos así lo demuestran los acontecimientos de desapoderamiento de bienes inmuebles en la reciente época en Guatemala, y que es motivo de una exposición más adelante dentro de esta investigación.

En consecuencia, se puede confirmar la existencia de actividades en las que es preciso determinar de una manera más fidedigna o bien irrefutable, la identidad de una persona. Para tal efecto, se pueden mencionar sistemas y no métodos de identificación personal, por ejemplo; pruebas científicas de rasgos conductuales de los sujetos; o bien, comprobación en laboratorios químicos de rasgos intrínsecos que le son implícitos a los seres humanos por naturaleza.

Por ello, a continuación se procede a exponer los distintos sistemas de identificación personal que existen.

## **1.2. Sistemas para la identificación personal**

Entre las distintas clases o métodos de identificación de personas, se puede distinguir dos sistemas determinados: Los manuales y los tecnológicos.

“Entre los sistemas tecnológicos de identificación personal se encuentran muchos de los métodos manuales, que con el avance la informática supusieron también un avance o perfeccionamiento en sus resultados, cuando se aplicaron medios electrónicos de



registro y búsqueda de personas, se pueden mencionar la identificación dactilar que antes se hacía por medio de grafólogos y que ahora es procesado por un sistema virtual desde una computadora”<sup>2</sup>.

### 1.3. Sistemas manuales de identificación personal

Se puede lograr identificar a una persona, dependiendo de la actividad en la que se requiere tal información, por medio de la exhibición de un documento, por ejemplo, la cédula de vecindad, sustituida por el Documento Personal de Identidad; licencia de conducir o un carné, cuando se trata de una institución que requiere ser miembro etc.

Todo ser humano es identificable de distintas formas. La importancia una individualización de las personas, tiene relación con los hechos a los que se sujetan en sus distintas conductas, para el cumplimiento de sus obligaciones o para el libre ejercicio de sus derechos. Por ejemplo, se tiene identificación personal para efectos de viajar de un país a otro; para obtener licencia de conducir; para inmovilizar un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, demostrando así la facultad que se tiene para tal efecto; así también para ciertos negocios comerciales. Sin embargo, para efectos del derecho público, lo que más interesa es la identificación de sospechosos, para poder ligarlos así, con determinados hechos delictivos, o con una escena del crimen en particular.

La acción de identificar es: “Reconocer si una persona es la misma que se supone o se

---

<sup>2</sup> Lubian y Arias, Rafael. *Dactiloscopia*, Pág. 79.



La acción de identificar es: “Reconocer si una persona es la misma que se supone o se busca. En filosofía, identificación es hacer una misma dos cosas, que la razón concibe como diferentes”<sup>3</sup>.

La identificación puede hacerse por distintos medios, por fotografías, por dibujos, por grabación de voz, por exámenes de laboratorios tal el caso del ADN.

Ahora bien, uno de los métodos más antiguos para identificación de personas se basa en las impresiones dactilares, acción que estudia la dactiloscopia que es la ciencia objeto central en la presente investigación.

Otra forma de identificación personal por sistemas manuales que se empleó durante mucho tiempo antes del desarrollo de los sistemas computacionales, es el dactiloscópico; es decir, la confrontación de huellas impresas en tarjetas, con un registro preexistente.

La dactiloscopia es la ciencia: “Que se propone la identificación de la persona físicamente considerada por medio de la impresión o reproducción física de los dibujos formados por las crestas papilares en las yemas de los dedos de las manos”<sup>4</sup>. La ciencia que estudia la identificación de personas por medio de las impresiones dactilares, recibe el nombre de dactiloscopia. La diversidad de huellas digitales en el mundo, asegura la posibilidad de identificación de las personas, y ofrece en

---

<sup>3</sup> RAE. **Diccionario de la lengua española**, Pág. 350.

<sup>4</sup> Lubian y Arias, Rafael. **Dactiloscopia**, Pág. 79.



consecuencia, un verdadero aporte para dar con la persona ligada a un hecho criminal, cuando en la escena del crimen se han dejado impresiones dactilares.

Algunos diccionarios contienen lo que en criterio personal es una equivocación, considerar a la disciplina científica que tiene por objeto de estudio de la dactiloscopia, a la dactilografía, sin embargo, el diccionario de la Real Academia de la Lengua, señala que la dactilografía es un sinónimo de mecanografía, y más bien esta consiste en la escritura en la mano, propia del lenguaje de comunicación que usan los sordos y mudos, contrario a la dactiloscopia que como ya se dijo, constituye un estudio sobre identificación de personas por medio de sus huellas dactilares.

De entre todos los métodos de identificación, la dactiloscopia ha demostrado ser factible e infalible. Su superioridad sobre los métodos del pasado, tales como marcas, tatuajes o cicatrices, ropas distintivas, fotografías o la antropometría ha sido demostrada y comprobada en innumerables ocasiones.

“El conocimiento de la dactiloscopia se remonta a los más lejanos tiempos y es imposible el poder determinar su punto de partida y quien fue el primero en ver los dibujos de la mano humana”<sup>5</sup>.

Una huella dactilar o huella digital es la impresión visible o moldeada que produce el contacto de las crestas papilares. Depende de las condiciones en que se haga el dactilograma (impregnando o no de sustancias de color distinto al soporte en que

---

<sup>5</sup> **Ibid.**



asiente), y de las características del soporte (materias plásticas o blandas, en debidas condiciones).

Sin embargo, es una característica individual que se utiliza como medio de identificación de las personas.

Son sinónimos de huella, para el diccionario de la Real Academia de la Lengua: “indicio, alusión, rastro”<sup>6</sup>.

La impresión dactilar es la reproducción hecha a propósito sobre la cartulina o el papel del dactilograma natural (dibujo papilar), impregnado en tinta, generalmente tipográfica.

La huella dactilar se forma por el contacto de la parte extrema de los dedos, sobre una superficie adecuada para tal efecto.

La parte anatómica de los dedos que permite producir la impresión digital, esta formada por lo que se conoce con el nombre papilas. Estas son “las pequeñas prominencias cónicas formadas en la piel y en las membranas mucosas”<sup>7</sup>.

Las huellas dactilares tienen primordial importancia ya que el dibujo papilar es considerado como uno de los medios más seguros de identificación. “Las crestas papilares no pueden modificarse voluntaria ni patológicamente, pues hasta las lesiones, quemaduras y desgastes profesionales e intencionales que sufra una persona, se

---

<sup>6</sup> RAE. *Ob. Cit.*; Pág. 1129.

<sup>7</sup> *Ibid.*



reproducen completamente siempre que no haya sido destruida profundamente la dermis”<sup>8</sup>.

Se llaman impresiones dactilares latentes aquéllas que voluntaria o involuntariamente se dejan estampadas al tocar un objeto; éstas pueden ser visibles o no, positivas o negativas; las huellas positivas son aquellas producidas por los dedos impregnados de una materia colorante (visibles) o por el sudor (invisibles), mientras que las negativas son las impresiones en una sustancia plástica (cera, mastique, etc.).

Se llaman huellas latentes “los vestigios ocultos que dejan los pulpejos de los dedos, las palmas de las manos y las plantas de los pies sobre cualquier objeto pulido con que se tenga contacto o con el simple roce de los mismos”<sup>9</sup>. Esas huellas invisibles las producen los depósitos de sustancias incoloras de grasa y sudor que generalmente cubren la epidermis de los dedos.

La evidencia de huellas dactilares dejadas casualmente sobre cualquier superficie pulimentada se divide en tres clases:

- **Las huellas dactilares moldeadas**, son aquellas que se producen por el simple contacto sobre superficies blandas o flexibles, quedando impresas legiblemente. Estas superficies blandas pueden ser: mastique, cera o parafina, jabón, mantequilla, etc. Generalmente en esta clase de huellas no se puede emplear el

---

<sup>8</sup> **Ibid.**

<sup>9</sup> Trujillo Arriaga, Salvador. **El estudio científico de la dactiloscopia**. Pág. 23.



revelador, sólo se podrán tomar fotografías.

- **Las huellas dactilares visibles**, son las que los agentes dejan en el lugar del hecho, éstas pueden estar impregnadas de una sustancia colorante como sangre, pintura o polvo mezclado con sudor. Por lo regular, los delincuentes se ensucian las manos, al meterse a la casa-habitación, dejan un sedimento de esta mugre en los marcos de puertas y ventanas. De manera semejante un homicida puede mancharse de sangre los dedos en el curso de una lucha y dejar huellas dactilares visibles en los objetos que vaya tocando. Estas huellas dactilares visibles serán captadas por medio de fotografías.
- **Las huellas dactilares latentes**, son aparentemente invisibles, pero con iluminación indirecta se pueden apreciar mejor, más no lo suficiente como para poder estudiarlas, por lo que deben ser sometidas a la acción de reactivos que las harán surgir de inmediato. Estas huellas pueden encontrarse en los objetos lisos, tales como: vidrios, platos, vasos, botellas, espejos, porcelana, cajas de caudales, muebles de madera barnizados, armas, cofres, y muchos otros objetos pulimentados.
- En lugares y objetos donde la superficie es áspera, porosa o absorbente, esta clase de huellas latentes pueden revelarse por medio de polvos finos, pero existe el inconveniente de que manchan el fondo; para lograr buenos resultados es conveniente utilizar nitrato de plata, yodo metálico y otros reactivos químicos. Utilizando este método se podrán revelar huellas latentes en objetos de madera sin pintar, tales como: cajas, barriles, escaleras, mangos de martillos, hachas, etc. También en objetos de papel como: cartas, cheques, cajas de cartón y otros objetos semejantes a los anteriores. También se puede lograr revelar huellas en



camisas, cuellos, pañuelos, sábanas y demás objetos similares.

- En toda investigación es de vital importancia la búsqueda, revelado y fotografía de impresiones dactilares latentes, ya que éstas demuestran la presencia de un individuo en el lugar de los hechos, o haber tenido en sus manos un objeto determinado, motivo por el cual es importante que ninguna persona manipule los objetos en el lugar de los hechos, salvo el especialista, quien deberá hacer uso de guantes y manipulaciones adecuadas para no borrar, alterar o dejar huellas en los mismos.

Entre los sistemas manuales se encuentra el sistema dactiloscópico. El sistema dactiloscópico es conocido como sistema Vucetich, los tipos fundamentales que maneja son cuatro, representados por la inicial de una parte del nombre correspondiente al tipo, más un número que lo simboliza.

“El sistema de identificación de las personas a través de las huellas fue inventado por Juan Vucetich, croata, nacionalizado argentino, y el invento se desarrolló y patentó en Argentina, donde también se usó por primera vez el sistema de identificación de huellas para esclarecer un crimen”<sup>10</sup>.

Para clasificar las huellas dactiloscópicas se emplean única y exclusivamente los tipos que se observan. Se emplean números no para indicar un orden a seguir, sino que sirven para clasificar los tipos que se encuentran en los dedos: índice, medio, anular y meñique de ambas manos.

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág. 119.





Para individualizar un dactilograma se estudian sus puntos característicos de acuerdo al sistema Vucetich, a saber:

- Islote: Es una pequeña cresta que no debe exceder de una extensión de 5 veces el grosor de una cresta (2 1/2 milímetros).
- Cortada: Es una cresta que nace en uno de los lados y no termina su carrera.
- Bifurcación: Es una cresta que se divide en dos ramas, adoptando las dos ramas que se abren en forma arqueada.
- Horquilla: Es una cresta que se abre en dos, dando lugar a la formación de un ángulo.
- Encierro: Este se forma por una cresta que se bifurca y que después se encierra, dando lugar a la formación de una elipse o de un círculo.

Aparte de estos sistemas manuales de identificación personal, también pueden mencionarse: "La presentación de testigos, la auténtica de firmas y el reconocimiento en rueda de personas"<sup>11</sup>.

#### **1.4. Sistemas de identificación personal con tecnologías de información**

Basados en las técnicas más avanzadas de la aplicación de las ciencias computacionales, el sistema AFIS puede llevar a cabo en unos minutos la función de búsqueda y confrontación, tanto de huellas de fichas decadactilares como de huellas latentes, que requieren días en caso de emplear el método manual.

<sup>11</sup> Trujillo Arriaga, Salvador. **Ob. Cit.** Pág. 119.



Por ello, es preciso referirse también al AFIS. “La tecnología ha desarrollado a través, de la informática los sistemas automatizados de identificación de huellas dactilares. Un sistema AFIS, consiste en convertir los archivos de papel existentes, en archivos magnéticos, sin importar el sistema dactilar en que estén clasificadas las huellas dactilares. Se realiza a través de un procedimiento de foto detectores o bien, uno de digitalización de imágenes (escáner), que lee directamente la información exhibida en las fichas decadactilares, a este proceso se le denomina conversión”<sup>12</sup>.

La información de cada huella dactilar se codifica digitalmente por una computadora, de cierta velocidad para facilitar su procesamiento. Esto hace que los sistemas AFIS, sean altamente eficaces y fáciles de operar.

“A cada huella dactilar, se le determina automáticamente el número de las minucias o puntos característicos (bifurcación y cortada). Para su análisis, los sistemas AFIS consideran el número de minucias de acuerdo al sistema crestal (basilar, nuclear) y que corresponde en el dactilograma”<sup>13</sup>.

Los sistemas AFIS ofrece grandes ventajas, que pueden mencionarse de la siguiente forma: La discriminación, es decir se puede seleccionar con gran precisión de entre un voluminoso archivo de huellas dactilares; identificar tanto huellas latentes como fichas decadactilares; almacenar información como: nombre, edad, sexo y fecha de nacimiento; puede integrarse información complementaria como: el tipo de delito, lugar

---

<sup>12</sup> Dirección General de la Academia Nacional de Seguridad Pública. **Curso del sistema AFIS**. Pág. 3.

<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 3.



del ilícito, etc. Otra gran ventaja es la velocidad.

Tiene la capacidad de realizar búsquedas en automático, es decir, lleva a cabo búsquedas y cotejos sin necesidad de contar con una lista de sospechosos.

Los sistemas AFIS tienen la posibilidad de operar en forma independiente o bien formando parte de una red, ya que pueden ser totalmente autónomos.

Una de sus características más importantes consiste en poder integrarse a otras terminales o bases de datos, tanto remotas como locales, para abarcar áreas geográficas más extensas.

Las principales características técnicas del sistema AFIS, son:

- Conversión rápida y automática de las huellas dactilares en información digital.
- Codificación de huellas latentes o decadactilares de baja calidad con capacidad auxiliar para darles un tratamiento que mejore dicha calidad.
- Edición manual de fichas decadactilares de baja calidad codificadas automáticamente.
- Consulta mediante el teclado de números de control de proceso (NCP).
- Almacenamiento de datos para el proceso de búsqueda y confrontación.
- Búsqueda automática de candidatos de acuerdo con su clasificación y datos descriptivos personales (DDP).
- Lista de candidatos buscados en orden decreciente de probabilidad de confrontación.



El sistema automático de identificación de huellas dactilares presenta posibilidades de obtener resultados precisos a partir de un mínimo de información; permite el cotejo de una huella latente, con una tarjeta de diez huellas dactilares; de una huella latente con otra latente; una tarjeta de diez huellas dactilares con otra tarjeta decadactilar; de una tarjeta de diez huellas dactilares, con una huella latente; tiene la posibilidad de realizar cotejos sin disponer de información sobre el núcleo o el delta de la figura dactilar; no requiere determinada alineación o posicionamiento de la huella latente; y, permite mejorar la calidad de la imagen.

El perito dactiloscopista debe realizar la búsqueda de huellas en el lugar de los hechos, siendo lo más recomendable que éste no haya sido alterado aunque, aún habiendo sido modificado, existe la posibilidad de que se encuentre algún elemento dactilar susceptible de estudio, una vez que se hayan descartado los moradores del lugar y todo aquel que haya mantenido contacto con el mismo, y que se tenga registro de tal hecho.

La búsqueda se hará de forma metódica, completa y sistemática, no omitiendo ningún sitio en el que exista la posibilidad de encontrar algún elemento de estudio, debido a la probabilidad de contacto con el mismo de quien o quienes pudieron haber participado en el hecho.

En el mercado se pueden encontrar reactivos para revelado en estas superficies; en particular, la técnica de la Violeta Genciana es una de las más antiguas pero aún vigente. Se recomienda su uso sobre superficies adhesivas transparentes o de colores claros.

En superficies adhesivas de colores oscuros se sugiere el uso del reactivo especial para cintas. Se halla disponible en blanco, negro y UV.

En la actualidad existe un medio que permite establecer con certeza que una firma es el método de identificación más moderno, porque el movimiento de la mano sobre la superficie en la que se trace la firma es único en cada persona, la razón de ese argumento es el de que el movimiento realizado por cada persona para trazar su firma es biométrico, por ello es que el mismo no puede realizarlo otra persona que no sea a quien corresponde la firma; para este sistema no interesa cuan semejante es una firma con otra, sino lo que establece la diferencia: "Es el acto de firmar, ya que de acuerdo con el científico de la Computación en el Centro de Investigación de Almaden, de la empresa IBM, THOMAS G. ZIMMERMAN quien indica que la firma se plasma de forma casi inconsciente ya que quien firma mueve la mano dos veces mas de prisa de lo que la persona que traza su firma puede controlarla"<sup>14</sup>.

El problema que este sistema presenta es que su implementación requiere de una fuerte inversión económica además de necesitar la transferencia de una gran cantidad de datos que hacen poco probable su aplicación en la oficina del notario que legaliza las firmas.

No obstante lo expuesto anteriormente, la realidad de Guatemala, no permite aplicar esta tecnología. Por lo tanto; al menos en esta época, la firma es el método de identificación más moderno, pero poco o nada aplicable en el país.

---

<sup>14</sup> *Ibid.* Pág. 3.



También es importante enfatizar que aun cuando la ley ordena un trámite para el cambio de nombre, no lo así con el cambio de firma. Esto tiene como consecuencia la problemática de que muchas veces los particulares modifican rasgos de la última de las mencionadas o la cambian por completo, en el transcurso de determinado tiempo y los documentos anteriores ya no coinciden con este tipo de identificación personal.



## CAPÍTULO II

### 2. Registros públicos

La palabra registro tiene varias acepciones y conceptos, atendiendo a la aplicación del vocablo: "Acción o efecto de registrar, padrón, matrícula, protocolos, oficina donde se registran actos y contratos de particulares o de autoridad, libros en que se asientan unos y otros, cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones del mismo"<sup>15</sup>. La función del Registro General de la Propiedad es la de llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a su inscripción. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

La definición de Registro público es la siguiente: "Es una Oficina pública que sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos".<sup>16</sup> Esta definición resulta muy concreta como es evidente. Más amplia es la aportada por Manuel Ossorio, quien señala que es una: "Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben así mismo en el Registro General de la Propiedad los derechos

<sup>15</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Pág. 654.

<sup>16</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Pág. 314.



reales que pesen sobre el inmueble.”<sup>17</sup>

En Guatemala existen diferentes Registros públicos para los diferentes actos que significa el ejercicio de los derechos civiles y mercantiles.

Entre los Registros públicos más conocidos y usados en Guatemala se tienen los que a continuación se describen.

## **2.1. Registro Fiscal de Vehículos de la Superintendencia de Administración Tributaria**

En Guatemala, los traspasos de vehículos, según el Artículo 57 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, reformado por el Decreto 39-99 del Congreso de la República de Guatemala, debe presentarse para su debida inscripción registral, en el Registro Fiscal de Vehículos. La práctica de presentar título de propiedad sobre vehículos ante el Registro General de la Propiedad ha caído en desuso.

En consecuencia, el Estado de Guatemala creó el Registro Fiscal de Vehículos el cual tiene entre sus funciones, inscribir los traspasos, ventas o permutas que se hacen de vehículos automotor, terrestre.

---

<sup>17</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit;** Pág. 655.





## **2.2. Registro Mercantil**

El Registro Mercantil es parte del Ministerio de Economía, tiene como fin primordial la inscripción de los actos y contratos que determina el Código de Comercio.

En el Registro Mercantil se llevan los libros siguientes:

Comerciantes individuales,

Sociedades mercantiles,

Empresas y establecimientos mercantiles,

Auxiliares de comercio,

Mandatos y poderes,

Aviso de emisión de acciones,

Presentación de documentos,

Libros necesarios para poder realizar las demás inscripciones e

Índices y libros auxiliares

## **2.3. Registro Civil**

El Registro Civil, se constituye en una institución de carácter público, en el cual, estando facultado por la ley, hace constar o se asientan hechos que suceden a una persona desde su nacimiento hasta su muerte, es decir, que se hacen constar hechos de su estado civil.

Registro Civil es la institución que "con este nombre y con el de Registro del Estado



Civil, se conoce la oficina pública, confiada a la autoridad competente, y a los necesarios auxiliares, donde conste de manera fehaciente -salvo impugnaciones de falsedad- lo relativo a los nacimientos, matrimonios, emancipaciones, vecindad y defunciones de las personas físicas o naturales”<sup>18</sup>.

Debe entenderse que el Registro es la institución destinada a dar fe de actos, documentos, contratos, resoluciones, etc. Y para ello, existen diversidad de Registros, tal es el caso del Registro Civil, Registro General de la Propiedad, Registro Mercantil etc.

Es importante la definición de Registro Civil, expresada de la siguiente manera: “Es la estructura organizada en el ordenamiento jurídico, con el carácter de institución pública, que sirve para la constancia auténtica, mediante su inscripción en actas especiales, de los hechos relativos al estado civil de las personas, con el fin de precisar la existencia, situación y capacidad de estas y proporcionar información continua, permanente, fidedigna sobre la población del estado”<sup>19</sup>.

En la legislación guatemalteca se define el Registro Civil, en el Artículo 369 del Código Civil; “El Registro Civil es la institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas”.

Es la Institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al

---

<sup>18</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, Pág. 514.

<sup>19</sup> García, Manolo. **La necesidad del reglamento del registro civil**, Pág. 32.



estado civil de las personas.

El estado civil es la situación de las personas físicas determinada por sus relaciones de familia, provenientes del matrimonio o del parentesco, que establece ciertos derechos y deberes.

Generalmente los estados llevan un registro público con los datos personales básicos de los ciudadanos, entre los que se incluye el estado civil. A este Registro se le denomina Registro Civil.

Aunque las distinciones del estado civil de una persona pueden ser variables de un Estado a otro, la enumeración de estados civiles más habitual es la siguiente:

Determinados ordenamientos jurídicos pueden hacer distinciones de estado civil diferentes. Por ejemplo, determinadas culturas no reconocen el derecho al divorcio, mientras que otras consideran incluso formas intermedias de finalización del matrimonio (como la separación matrimonial).

Del mismo modo, en determinados países se contemplan distintas formas de matrimonio, tales como el matrimonio homosexual o la poligamia, lo que lleva a distintos matices del estado civil.

El estado civil está integrado por una serie de hechos y actos de tal manera importante y trascendental en la vida de las personas, que la ley los considera, de una manera



cuidadosa, para formar con ellos, digámoslo así, la historia jurídica de la persona.

## 2.4. Registro General de la Propiedad

El Registro General 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.

“Por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes y otros, es completamente distinta. Los inmuebles tienen una situación fija, conocida. Se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos y para indagar quien es su dueño y su poseedor. Ello no es posible cuando se trata de muebles, que son transportables y de fácil desplazamiento. Esa naturaleza de las cosas hace indispensables establecer reglas distintas para cada tipo de bienes. Los inmuebles sólo pueden adquirirse del propietario (sea real o aparente registralmente)”<sup>20</sup>. Por ello se considera que son *públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro General de la Propiedad*, (Artículo 1124 del Código Civil). Para el caso de los bienes muebles la ley exige que deban ser bienes identificables.

“Es una Oficina pública que sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos”.<sup>21</sup> Esta definición resulta muy concreta como es evidente. Más amplia es la aportada por Manuel Ossorio,

<sup>20</sup> Campuzano y Horma, Fernando. **Principios generales del derecho inmobiliario y legislación hipotecaria**. Pág. 3.

<sup>21</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit**; Pág. 314.



quien señala que es una: "Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben asimismo los derechos reales que pesen sobre el inmueble."<sup>22</sup> En efecto, el Registro General de la Propiedad es una institución pública que sirve específicamente para inscribir títulos y dar publicidad con ello al derecho del titular que se inscribe como propietario. Además, es el lugar específico en donde se pueden inscribir las limitaciones como derechos reales, tales como hipotecas, usufructos, anotación de demandas, embargos, etc.

La principal función de un Registro General de la Propiedad es dar información fiable a los ciudadanos, que pueden confiar en lo que hay inscrito a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos.

De esa forma, un comprador que quiera adquirir una finca o bien inmueble no tendrá más que comprobar en el Registro General de la Propiedad su estado para asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien está libre de cargas que puedan reducir el valor de la propiedad.

"En algunos ordenamientos jurídicos, como por ejemplo el alemán, la inscripción en el Registro es obligatoria para que se transmita la propiedad. En ese caso el contrato de compraventa exigirá esa formalidad para que se haya cumplido en su totalidad. En otros

---

<sup>22</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.**; Pág. 655.



países, como España, el registro es voluntario, pero tiene ventajas que hacen aconsejable la inscripción”<sup>23</sup>.

Entre otras ventajas, si por ejemplo se diese el caso de una doble venta de un bien inmueble (una persona vende un bien dos veces seguidas, aprovechándose de que el primer comprador no inscribió la compraventa en el Registro General de la Propiedad), la propiedad pertenecerá al primero que lo hubiese inscrito, quedando el otro solamente legitimado para reclamar la correspondiente indemnización.

## **2.6. Evolución histórica del Registro General de la Propiedad**

El origen del Registro General de la Propiedad es la necesidad de llevar un control sobre los bienes y de sus propietarios en una sociedad. “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 siquiera la conveniencia de ésta”<sup>24</sup>.

Al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración del General Justo Rufino Barrios, correspondía a las jefaturas políticas, llevar el recuento de la propiedad inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aún en la independencia en sus inicios.

---

<sup>23</sup> **Ibid.**

<sup>24</sup> Carral y de Teresa, **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 215.



En aquel tiempo, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España. La legislación de la Revolución Liberal de 1871 trajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara el primer Código Civil, y dentro del mismo se dio el marco legal que creó la institución encargada del Registro General de la Propiedad Inmueble.

En los inicios del Registro General de la Propiedad, hubo Registros en varios departamentos de la República, pero actualmente únicamente existen dos Registros, el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

El Registro General de la Propiedad en la forma en que se desempeña actualmente, inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1933.

En el código mencionado, son objeto de inscripción registral otra clase de bienes como los muebles, es decir ya no solo los bienes inmuebles, abriendo con ello nuevos campos al derecho registral.

La modernización del Registro General de la Propiedad se inicia en 1993, con la puesta en vigencia de sistemas informáticos y el establecimiento de criterios registrales unificados y compilados en documentos específicos.

La naturaleza jurídica del Registro General de la Propiedad es pública. Puesto que es una institución creada por Estado, que tiene por objeto la inscripción y registro de los bienes inmuebles y muebles identificables. Por ello su naturaleza pública permite su



ubicación en el concierto de entidades estatales.

## 2.7. Legislación registral

A la parte del derecho civil que regula las actividades de los Registros, especialmente el de la propiedad, se le denominad derecho registral.

“El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos”<sup>25</sup>.

Para definirlo adecuadamente, puede citarse a Roca Sastre quien afirma que el derecho registral es: “Un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad...estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil”<sup>26</sup>.

Efectivamente, el derecho registral trata sobre un conjunto de normas, parte del derecho civil, que regulan los modos de adquirir o perder la propiedad.

Por otro lado, se trata de un conjunto de normas jurídicas relativas a las funciones de “inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que

<sup>25</sup> Campuzano y Horma, Fernando. **Ob. Cit.**; Pág. 3.

<sup>26</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit.**; Pág. 314.





recaen sobre los mismos.”<sup>27</sup> El derecho registral establece las normas que debe observar el *Registro General de la Propiedad*.

En efecto, el derecho registral es todo lo apuntado y quiere significar su contenido, en el conjunto de normas que regulan la actividad y motivo de ser del *Registro General de la Propiedad*.

El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios de derecho público, de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas.

Por lo tanto, el derecho registral que también recibe las denominaciones de: “Derecho inmobiliario o derecho hipotecario”<sup>28</sup>, constituye la regulación de los actos civiles inscribibles en el *Registro General de la Propiedad*.

Se afirma que es parte del derecho civil, puesto que aun no tratando del contenido del derecho, lo cual le corresponde más que todo al derecho civil, si trata acerca de la dinámica de estos, es decir no del contenido de los derechos sino de su aplicación práctica; por medio de los Registros inmobiliarios, mismos que constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.

No existe una ley registral específica, la regulación legal se encuentra en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Libro Cuarto del Código Civil y en el Reglamento del

<sup>27</sup> Varios autores. **Publicidad**. ([www.registradores.com/es/r.delapropiedad/quees/index.html](http://www.registradores.com/es/r.delapropiedad/quees/index.html)). Guatemala, enero de 2013.

<sup>28</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.**; Pág. 211.



Arancel del Registro General de la Propiedad.

En el Registro General de la Propiedad se inscriben, según el Código Civil:

- 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 inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera 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 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.
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

La inscripción en el Registro General de la Propiedad puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el tiempo se ampliará en seis días más.

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se lleva para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro General de la Propiedad, así como la ley en que se



fundó para suspender o denegar la inscripción.

En ningún tribunal ni oficina pública admiten o deben admitir escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador.

El Artículo 1130 del Código Civil, señala que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

- En virtud de resolución judicial firme,
- A la presentación de testimonio de escritura pública:
  - o Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y
  - o Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral;
- En los demás casos que expresamente autorice la ley.

El Artículo 1131, reformado por el Decreto 33-2000 del Congreso de la República de



Guatemala, señala: "Si la finca es rústica o urbana, para su ubicación se indica el municipio y Departamento en que se encuentra, con su área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro General de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentran colegiados activos en la República de Guatemala."

Se exceptúan, según la norma jurídica aludida, de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales mencionados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados.

Según el proceso de modernización registral promovido en el Registro General de la Propiedad, también se incorporó el uso de scanner, el cual se empleó para el copiado de los libros de inscripción registral y además, se ha procedido recientemente a utilizar scanner para guardar como archivo electrónico los primeros testimonios de instrumentos presentados por notario.

En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro General de la Propiedad, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se



expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

Cuando hubiere de inscribirse algún acto o contrato traslativo de dominio en que haya mediado precio, se expresará el que resulte del título, si ha sido al contado o a plazos y la forma en que debe pagarse. Las mismas circunstancias se expresarán también en la permuta y en la adjudicación en pago, si alguno de los interesados quedare obligado a satisfacer al otro cualquiera diferencia en numerario o en especie.

Las inscripciones hipotecarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.

Según el Artículo 1137 del Código Civil, las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad, tanto del predio dominante como del predio sirviente; pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, solo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los copartícipes o alguno de éstos transfiera su derecho a otro.

Los títulos supletorios inscritos, producirán los mismos efectos del título de dominio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 637 del Código Civil.



La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el registro.

La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscrito, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro.

Efectivamente, se trata de que la inscripción del acto civil realizado acerca de un inmueble no convalide contratos nulos.

Es decir no prejuzga, la inscripción de un instrumento público que contenga un contrato, los hechos o actos que este contiene y que judicialmente antes, durante o después de su inscripción resultaran nulos.

Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro General de la Propiedad. El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:



- Las inscripciones hipotecadas con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.
- Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años contados desde el vencimiento del plazo o de la prórroga para inscribirlos.
- Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha;  
y
- La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

Además de lo previsto en el inciso 3° del Artículo 1170 de ese Código, las inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1°, 2°, 4° y 6° del Artículo 1149, se cancelarán en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga. En los demás casos del citado artículo, podrá hacerse la cancelación, al presentarse testimonio de escritura pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos.

La anotación se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga convertirla en definitiva.

Cuando se presente al Registro General de la Propiedad un título traslativo de dominio





o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate. Así mismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate.

También existe el procedimiento de inmovilización al cual se hace referencia más adelante, no obstante se puede afirmar que por orden judicial puede dejar sin efecto cualquier tipo de anotación.

Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- La fecha del documento y la de entrega en el Registro General de la Propiedad;
- La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
- Los nombres de los interesados en la cancelación; y
- La inscripción o anotación que se cancele.

El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como



Registro General de la Propiedad, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad. Tiene a su cargo todos los Departamentos de la República con excepción de los siguientes: Quetzaltenango, San Marcos, Suchitepequez, Retalhuleu, Huhuetenango, Quiché, Sololá y Totonicapán; los cuales están a cargo del Segundo Registro General de la Propiedad.

La inspección de cada Registro General de la Propiedad la tendrá a su cargo el juez de primera instancia de lo civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia, si fueren varios los jueces del departamento en que tenga su sede.

## **2.8. Los registradores**

El Código Civil estatuye que cada Registro General de la Propiedad estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

En cada Registro General de la Propiedad habrá un registrador sustituto, de nombramiento del ejecutivo a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario.

Si excediera de un mes el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar garantía



en los mismos términos que el propietario.

El registrador sustituto hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación.

Cada Registro General de la Propiedad podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites de ley.

Para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo. El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público.

Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia de la inscripción entre mil y diez mil quetzales.



## 2.9. La calificación registral

Es la calificación que verifica los errores de forma, los cuales a su vez deben dar lugar a la suspensión temporal del documento. Es una de las principales funciones del Registrador, deberá ser integral y unitaria según la ley.

Calificación realizada por el Registrador de la Propiedad para constatar la legalidad del título o documento que se presenta, que su proceso de realización haya sido el correcto y comprobar las capacidades de los otorgantes, antes de inscribirlo en los libros de registro.

En todo caso hemos advertido que estos temas se encuentran poco desarrollados, lo cual debe merecer el favor de la doctrina, por ello, el derecho es muy amplio y debe ser estudiado con mucho cuidado, sobre todo se debe comprender que el mismo es muy amplio, en el cual existen especialidades, y debemos dejar constancia que existe una especialidad a la cual se la conoce como calificación registral de documentos

Los efectos que nuestro sistema registral otorga a las inscripciones, tales como: legalidad, legitimación, fe pública registral hacen que el acceso al Registro General de la Propiedad deba cumplir con un requisito previo: La calificación registral.

La principal protección desplegada por el Registro General de la Propiedad, está destinada a aquella persona que adquiere, cumpliendo ciertos requisitos, un inmueble o derecho real de un transmitente que figura en el registro como su propietario con



facultades para disponer del mismo.

En palabras del profesor Lacruz Berdejo, "El Registro General de la Propiedad ha sido instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente"<sup>29</sup>.

No existe protección para el tercero que de buena fe, adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en la inscripción no aparezca con facultades para transmitirlo, por ello, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgamiento por virtud de causas que no consten en el mismo registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Los requisitos exigidos por este artículo para que el tercer adquirente goce de la protección de la fe pública registral son los siguientes:

- "La adquisición ha de ser a título oneroso. Es necesario la existencia de una

---

<sup>29</sup> Lacruz Berdejo, Oscar. **Prioridad registral**, Pág. 16.



contraprestación patrimonial determinada y exigible del adquirente. Los adquirentes a título gratuito (herencia, donación, etc.) tendrán solamente la protección que tendría la persona de quien adquirieron. Así, si el inmueble fue adquirido en virtud de un contrato de compraventa que está viciado de una causa de nulidad de pleno derecho no se desplegaría la protección registral de la fe pública<sup>30</sup>.

- El transmitente ha de estar legitimado por el Registro General de la Propiedad o en otras palabras, es necesario la previa inscripción del inmueble a favor del transmitente.
- También es necesaria la inscripción de la adquisición por el adquirente. No basta, pues, con la inscripción del transferente, ha de inscribirse la adquisición del tercero para su protección. A este respecto conviene aclarar, que en el derecho español la inscripción en el Registro General de la Propiedad no es obligatoria, se basa en el principio de voluntariedad, lo que significa que la decisión de inscribir la adquisición inmobiliaria depende de la voluntad del adquirente.
- Por último, y como cuarto requisito, la adquisición debe realizarse de buena fe. El adquirente ha de creer, en primer lugar, que el titular registral es el verdadero titular, y en segundo lugar, que ostenta un poder de disposición suficiente para realizar el negocio dispositivo.

La buena fe se presume, no es necesario demostrarla. Esta presunción de la buena fe

---

<sup>30</sup> Varios autores. **Publicidad.** ([www.caruncho-tome-judel.es/downloads/publicaciones/.../07\\_tercero.ht..](http://www.caruncho-tome-judel.es/downloads/publicaciones/.../07_tercero.ht..)). Guatemala, enero de 2013.



tercer adquirente habrá de probarla; eso si, admitiéndose para su prueba toda clase de medios como la documental, testimonial, pericial, etc.

En criterio personal del autor del presente estudio, la protección otorgada al tercer adquirente que reúne esos cuatro requisitos, es lo que se conoce como fe registral y su consecuencia jurídica es el mantenimiento del tercero en su adquisición, haciendo inatacable su título adquisitivo frente a cualquier acción ejercitada por el *verus dominus* extrarregistral (protección sin inscripción registral): Quien adquiere confiando en la veracidad y exactitud del Registro General de la Propiedad es protegido en su adquisición.

“Esta situación de protección del tercero y la consiguiente consumación de la adquisición a *non domino* (sin protección), determina la irreivindicabilidad por parte del propietario extrarregistral”<sup>31</sup>. Este sólo tendrá un derecho de naturaleza personal para dirigirse contra el causante del daño, dependiendo de las circunstancias que se hayan dado.

Si el transmitente no propietario, aunque titular registral, actuó con dolo o mala fe -sin perjuicio de la responsabilidad penal en la que haya podido incurrir-, deberá resarcir al verdadero titular extrarregistral del daño causado. Si por el contrario actuó sin culpa, también lo debe resarcir del daño causado, al haberse producido un enriquecimiento injusto del transmitente a costa del propietario extrarregistral.

---

<sup>31</sup> **Ibid.**



## 2.10. Sistemas registrales

A través de la historia de la humanidad han existido sistemas inmobiliarios no registrales, “como el Sistema Romano que carecía de solemnidad constitutiva y de protección a terceros adquirentes o el Antiguo Sistema Germánico que tenía solemnidad constitutiva y protegía a los terceros adquirentes”<sup>32</sup>; pero los sistemas inmobiliarios modernos son eminentemente registrales, es decir, son sistemas en los cuales los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles aparecen en relación con la institución del Registro General de la Propiedad, a través del cual se verifica la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, hecho tan antiguo, en expresión de Besson, “como la misma propiedad inmueble”<sup>33</sup>.

“Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro General de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro General de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro General de la Propiedad”<sup>34</sup>.

<sup>32</sup> Lacruz Berdejo, **Ob. Cit**; Pág. 16.

<sup>33</sup> **Ibid.** Pág. 17.

<sup>34</sup> Mazin Cáceres. Héctor Manuel. **La función calificadora del registrador de la propiedad de Guatemala, doctrina, regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca.** Pág. 89.





Besson considera tres sistemas: “el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados.”<sup>35</sup>

Coviello estima dos grandes sistemas: “el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).”<sup>36</sup>

Jerónimo González considera: “Por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo”<sup>37</sup>.

Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sastre, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa.

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: “Registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva”<sup>38</sup>.

Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

---

<sup>35</sup> **Ibid.** Pág. 89.

<sup>36</sup> **Ibid.** Pág. 90.

<sup>37</sup> **Ibid.** Pág. 91.

<sup>38</sup> Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit;** Pág. 148.



### **Registros con efecto de requisito de oponibilidad:**

- Sistemas que reducen el registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro General de la Propiedad con efectos de requisitos de oponibilidad:
- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo el registro de efectos constitutivos.
- Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.
- Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.
- El Registro General de la Propiedad no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del derecho civil, solo que para evitar, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar.
- Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal.



## Registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros:

- “Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del registro y protegen plenamente a los terceros”<sup>39</sup>.
- La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el derecho civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).
- No limitan la efectividad del registro en cuanto a la publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.
- Se establece la presunción de exactitud del registro; lo que el registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral).
- Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extraregistral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).

<sup>39</sup> Varios autores. **Publicidad**. (www.monografias.com). Guatemala, enero de 2013.



hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861”<sup>40</sup>.

- *Sistemas que atribuyen al registro eficacia constitutiva.*
- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor del Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro General de la Propiedad toma razón de la voluntad.
- Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.
- Sistema Alemán y Suizo: los asientos de registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).
- “Sistema Australiano: el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro”<sup>41</sup>. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro General de la Propiedad publica es toda y la única verdad y, por

---

<sup>40</sup> **Ibid.**

<sup>41</sup> **Ibid.**



tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregstral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el Registrador.

Sistema de Sajonia, Lubeck, Mecklemburgo, y Hamburgo (antiguas legislaciones inmobiliarias): En ellas los asientos registrales tienen la misma eficacia que la del sistema australiano, pero no admitieron el título real.

Se dice que es un sistema convalidante porque además de la oponibilidad de lo inscrito, establece a favor de quien inscribe una presunción legal relativa o *iuris tantum* (prueba en contrario) acerca de la veracidad (coincidencia entre la verdad real y la registral) e integridad del contenido del registro, es decir, que comprende la titularidad del derecho en todos sus aspectos jurídicos en cuanto a contenido y legitimidad del titular, y la forma exigida si fuese el caso.

Se dice que es un sistema de folio personal porque las inscripciones registrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas).

Se dice que es un sistema de transcripción porque la elaboración de los asientos registrales se hace copiando los documentos en forma fiel y exacta.

Mucho se ha hablado de lo típico y característico que resulta el sistema registral de transcripción, aquí podemos incluir los siguientes sistemas (francés, italiano,



venezolano, etc.). Todo lo antes expuesto reside en la solución dada al supuesto de pugna entre títulos incompatibles cuando el de fecha posterior acudió primero al Registro General de la Propiedad.

Indudablemente que los Registros Generales de la Propiedad tienen como función primordial la de dar seguridad al comercio de dichos bienes, por esto la publicidad registral, crea una apariencia legitimadora suficiente como para proteger a quien en ella confía, orientando y dando a conocer los derechos reales a los interesados (terceros).

Afirma certeramente La Cruz Berdejo<sup>42</sup>, que el Registro General de la Propiedad puede ser considerado como una hemeroteca especial, ya que allí cualquiera puede consultar los periódicos que se encuentran a disposición del lector.

Esto justifica el hecho de que la gran mayoría de los Registros inmobiliarios estatuyen sólo una presunción de exactitud a favor de lo que ellos manifiestan, para así garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles; ya que cuando el contenido registral está en desacuerdo con la realidad jurídica, se presume verdadero (con presunción *iure et de jure*, de pleno derecho).

En consideración a lo antes expuesto, se debe decir que el Registro General de la Propiedad se considera íntegro, o sea, de acuerdo con la presunción antes citada, pero no exacto; pues siempre existe una posibilidad de amenaza latente, de impugnación al que inscribió su adquisición.

---

<sup>42</sup> *Ibid.* Pág. 65.



Las mismas pueden ocurrir por genealogía de los titulares registrales y la sucesión de títulos. Por ejemplo, cuando se anula una compraventa por vicios de consentimiento o incapacidad del enajenante, entonces la nulidad alcanza a todos los adquirentes.







## CAPÍTULO III

### 3. Los principios de la actividad registral y la protección del tráfico inmobiliario

Los principios son las orientaciones fundamentales, que informan, en este caso al derecho registral y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.

Por principios hipotecarios se debe entender: “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema.”<sup>43</sup> El Registro General de Propiedad es la máxima institución jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

Para Hernández Gil: “Principio inmobiliarios o hipotecarios son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria.”<sup>44</sup> Registros hay en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

<sup>43</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit.**, Pág. 148.

<sup>44</sup> **Ibid.** Pág. 148.



Sánz indica que: "Principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo." <sup>45</sup> Por ello, es preciso a continuación, proceder a explicar cada uno de los principios que informan a la actividad registral.

### **3.1. Principio de inscripción**

El Principio de Inscripción es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características. "En los Sistemas de Fuerza Formal de registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles"<sup>46</sup>.

### **3.2. Principio de especialidad**

"El principio de la especialidad, descansa en la finca inmatriculada (a cada finca un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros públicos. El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en sistema de folio real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique en sistema de folio personal (a cada

---

<sup>45</sup> *ibid.* Pág. 148.

<sup>46</sup> Varios autores. **Publicidad.** (www.monografias.com). Guatemala, enero de 2013.



operación un folio)<sup>47</sup>.

### 3.3. Principio de fe pública

Es el principio por el cual el registrador tiene facultad de otorgar autenticidad y calificar los documentos que se ingresan al Registro General de la Propiedad.

### 3.4. Principio de legalidad

“Es el que exige a los registradores, bajo su responsabilidad: La legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos<sup>48</sup>. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro General de la Propiedad.

#### Principio de prioridad

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro General de la Propiedad se antepone o prevalece a todo acto que, siendo incompatible, no hubiere ingresado, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el

<sup>47</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit.**, pág. 148.

<sup>48</sup> **Ibid.** Pág. 149.



otro comprador.

### **3.5. Principio de tracto sucesivo**

“En virtud de este principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales”<sup>49</sup>. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación.

### **3.6. Principio de publicidad**

En sentido lato, publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognosibilidad general.

“El fenómeno publicitario se nos presenta como contrario a la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognosibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a la cognosibilidad”<sup>50</sup>. Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe

---

<sup>49</sup> *ibid.* Pág. 151.

<sup>50</sup> Varios autores. **Publicidad.** (www.monografias.com). Guatemala, enero de 2013.



entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico.

En el derecho moderno, constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado.

La legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico.

Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los aspectos fundamentales.

### **3.7. La protección del tráfico inmobiliario**

Siguiendo a Manuel Figueiras Dacal citado por Mazín afirma que “si la justicia es la razón del derecho, también hay una Justicia objetiva, cautelar y social, de orden público que es la razón del derecho hipotecario o registral”<sup>51</sup>, la única manera de que exista seguridad Jurídica plena en el ámbito registral.

Está en la protección del tráfico inmobiliario, que viene a constituir la máxima expresión

---

<sup>51</sup> Mazín Cáceres. Héctor Manuel. *La función calificadora del registrador de la propiedad de Guatemala, doctrina, regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca.* Pág. 97.



del superior principio de seguridad jurídica, al que en España se le designa con el "enigmático nombre de tercero hipotecario, y que está contenido en la idea de que, el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que, confiando en lo que el Registro General de la Propiedad publica, será mantenido en su adquisición, aunque el trasmiteante no sea su verdadero dueño.

Por ello se puede entender la frase de: El mejor en el derecho sea el primero en el registro. Si este principio pudiera resultar eficaz, la confianza en el Registro General de la Propiedad sería altísima, y es justamente la confianza plena la que produce los efectos económicos y que convierte a la institución registral en motor del desarrollo.

"Por esto, todos los Estados modernos, según su cultura y sus posibilidades técnicas, necesitan implantar y organizar un adecuado sistema de publicidad que proporcione seguridad"<sup>52</sup> a la propiedad y al tráfico jurídico, para lograr un buen desarrollo económico de la sociedad, cuyo motor va a ser, en todo caso, el crédito garantizado.

Más adelante hace otra afirmación: "Que en el campo de las relaciones jurídicas sobre bien es de valor y su tráfico, la publicidad y la seguridad, por si mismas y en cuanto facilitan el desarrollo del crédito, son los dos puntales imprescindibles para el mejoramiento progresivo en lo social y en lo económico"<sup>53</sup>. El Registro General de la Propiedad es parte del sistema de seguridad jurídica preventiva y contribuye a la paz social, facilitando las transacciones mediante la publicidad de documentos.

---

<sup>52</sup> Lacruz Berdejo, **Ob. Cit**; Pág. 165.

<sup>53</sup> **Ibid.**



Los Registros reducen asimetrías informativas, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada derecho, de modo tal que la contratación resulte más fácil y segura, en mayor o en menor medida, según el diseño y eficacia de cada sistema registral.

Es ampliamente sabido por quienes están informados de las cuestiones económicas, que una definición clara y protección de los derechos de propiedad, promueven las inversiones., disminuyen el riesgo de expropiación, incrementan las posibilidades de recuperación de las inversiones de capital, disminuyen el riesgo para los acreedores hipotecarios, y por tanto, los tipos de interés de los créditos hipotecarios; asimismo, disminuyen los costos de tramitación y ejecución de las hipotecas, y como consecuencia, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias.

La relación entre el Registro General de la Propiedad, como instrumento de seguridad jurídica preventiva, y el crecimiento económico, es ampliamente conocida y reconocida, no solamente por los especialistas en derecho registral y economistas que se han adentrado en el estudio científico de esta especialidad, así como instituciones financieras especialmente las bancarias e hipotecarias que tiene relevancia registral en cualquier sociedad.

“Tan es así, que el Banco Mundial, en su informe del año de 1996, From Plan to Market, World Development Report (Reporte mundial del plan para el mercado), afirmó de



manera taxativa<sup>54</sup>:

“Un Registro General de la propiedad resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione. Mejora la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuye los costes de las transferencias de bienes y proporciona un mecanismo de bajo coste para resolver las eventuales disputas sobre los bienes”<sup>55</sup>.

Así las cosas, la contribución de la seguridad jurídica cautelar de los sistemas registrales no admite dudas, por lo que se puede decir válidamente que, en cuanto más eficiente sea un sistema registral, mayor será su contribución al desarrollo económico.

En esta virtud, se puede afirmar que los gobernantes que por acción u omisión no hacen lo necesario para que los Registros públicos Inmobiliarios sean eficaces y cumplan con la función para la que fueron creados, están en falta grave, al mismo tiempo que frenan el desarrollo económico de sus Estados o países, así como que faltan al juramento de cumplir y hacer cumplir la constitución y las leyes que de ella emanen.

### **3.8. Derechos patrimoniales**

Constituyen los derechos reales. Representan todos los derechos del mundo exterior, en contraposición a los llamados derechos personales y que constituyen, estos últimos,

<sup>54</sup> Varios autores. **Publicidad**. ([www.cinder.info/wp-content/uploads/file/](http://www.cinder.info/wp-content/uploads/file/)). Guatemala, enero de 2013.

<sup>55</sup> **Ibid.** Pág. 1.





ciertos actos de los hombres. Los derechos reales o patrimoniales reciben dicho nombre puesto que son susceptibles de asignárseles un valor pecuniario.

El concepto que se debe tener de derechos reales, se explica en tres teorías que los expertos del derecho civil, defienden en forma contradictoria, y de las cuales hay que tomar postura.

La primera de las teorías, es la denominada clásica, que fundamenta una relación entre las personas y sus cosas, es decir que prevalece un vínculo entre un bien económico y una persona humana.

Es este argumento precisamente el que constituye la principal crítica a esta teoría. Alfonso Brañas, cita a Espín Cánovas quien explica la teoría de la siguiente forma: "La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona y cosa."<sup>56</sup>

La segunda teoría se denomina personalista o anti clásica. Con dichos nombres se explica fácilmente el contenido de la misma.

Por un lado se trata de una concepción personalista toda vez que ataca a la teoría clásica, oponiendo a ésta que solo pueden existir relaciones o vínculos entre personas

---

<sup>56</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Pág. 290.



humanas y no entre personas y cosas. Y es este argumento precisamente, el que la hace anticlásica, puesto que como es lógico, para la primera de las teorías explicadas, esa es su razón de ser.

Alfonso Branas indica que: “Surgió en Europa como resultado de una crítica a la teoría clásica. Fundamentalmente, parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas. Por razón de la existencia de ese vínculo (entre personas) están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).”<sup>57</sup>

Finalmente la teoría ecléctica, la cual por su misma naturaleza establece un punto intermedio entre las dos primeras teorías.

Es esta teoría la que se considera más adecuada a los elementos y requerimientos de los derechos reales. Se interpreta de forma comprensible en la siguiente cita: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que talvez se aproximen más a la verdad. En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías; a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación pasiva universal. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el

---

<sup>57</sup> **Ibid.** Pág. 291.



poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellas. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en aquel. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. Esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con obligación patrimonial.”<sup>58</sup>

La teoría ecléctica no es más que la teoría filosófica que procura conciliar las doctrinas que parecen mejores o más verosímiles, aunque procedan de diversos sistemas. El autor del presente trabajo se inclina por la teoría ecléctica.

Los derechos reales se clasifican en tres: la clasificación antigua; la moderna y la que por su parte contiene el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106.

La clasificación antigua establece diferencia entre derecho real y derecho de propiedad; y el derecho real y la cosa ajena; tal el caso de la servidumbre o el usufructo. Por otro lado también se establecía, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio, por ejemplo la posesión; y derechos reales limitativos del dominio por ejemplo las servidumbres.

---

<sup>58</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil**, Pág. 15.



Es una clasificación que se considera muy confusa y poco sistemática, puesto que establecía ambiguamente dos formas de clasificación, cuando el verdadero objeto de una clasificación es la organización ordenada de un tema.

Por su parte la clasificación moderna; ésta agrupa a los derechos de goce y disposición (es decir la propiedad), derechos de goce (solamente, como el usufructo); derechos de garantía, tales como la hipoteca, y finalmente los derechos reales de adquisición, por ejemplo opción y tanteo.

Esta segunda clasificación es proveniente de los derechos germano e italiano. Sin embargo, aún con una forma más ordenada de clasificación o agrupación de los distintos derechos reales, se cree, aún y con la ventaja de establecer claramente que el derecho de propiedad es de goce y disfrute o goce y disposición como le llama, que se trata de una clasificación todavía incompleta.

Por su parte el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, establece una regulación poco sistematizada que determina una distinción entre unos y otros.

El Código Civil guatemalteco, contiene en el Libro segundo, Título II, la propiedad; en el Título III, el usufructo, uso y habitación; en el Título IV, la servidumbre; y en el Título V, los derechos reales de garantía tales como la hipoteca y la prenda.



## CAPÍTULO IV

### **4. Implementación del sistema de identificación dactilar de las personas en el derecho registral guatemalteco**

#### **4.1. Falta de seguridad jurídica**

Hay inexistencia de seguridad jurídica en el Registro General de la Propiedad y especialmente en la forma de inscribir actualmente los negocios jurídicos, sujetos a tal regulación legal. En consecuencia, la ley de inmovilización a recurrido a la grafología de firmas, lo que también ha llevado a determinadas complicaciones.

Es por ello imprescindible proponer un sistema biométrico más adecuado a las necesidades contemporáneas, para lo cual sería importante considerar la dactiloscopia y métodos basados en huellas dactilares.

El derecho registral guatemalteco, debió plantearse eventualmente la necesidad de brindar protección jurídica a los propietarios, en relación a las inscripciones de dominio de sus inmuebles

La delincuencia en Guatemala, ha creado la necesidad de fortalecer la seguridad registral.

El fenómeno al que se hace referencia, es la conducta de algunos facinerosos o



delincuentes en general que por medios fraudulentos despojan de sus bienes a legítimos propietarios.

Situación que al momento de realizar la presente investigación constituye un hecho concreto y reincidente.

Estos delincuentes han llegado inclusive a formar redes organizadas de falsificación de documentos, con la intención de sorprender a algunos compradores en su buena fe y venderles inmuebles haciéndose pasar por los verdaderos propietarios.

La problemática de falsificación relacionada, tiene muchas formas. Va desde la elaboración de documentos notariales o instrumentos públicos falsos, hasta la falsedad material e ideológica de presentar a una persona con un documento de identificación en el que la fotografía ha sido sustituida o algunos datos modificados, para hacerse pasar por el propietario de un bien ante un notario y un comprador, para poder realizar el negocio jurídico de compraventa.

Incluso se ha empezado a falsificar el Documento Personal de Identificación, DPI.

Este hecho delincuencial, se ha repetido innumerables veces debido a la amplia área de oportunidad que tienen sus autores.

Es evidente que una de las causas que facilitan este tipo de práctica es la situación de abandono en que se encuentran muchos inmuebles en Guatemala.



La casi totalidad de casos se gestan en inmuebles desocupados y que no tienen quien los cuide.

Una prueba de lo que se señala son los rótulos de **propiedad privada** que muestran algunos inmuebles con la leyenda: **Este inmueble no está en venta**. Por lo que el alambre de púas, ya no es una advertencia eficaz contra su allanamiento y uso ilegal, como sirvió en el pasado.

Por el fenómeno relacionado, históricamente se han registrado acciones legislativas como el caso de la inmovilización de inmuebles, para evitar este tipo de anomalías, ilicitudes y delitos.

Entre estas acciones legislativas, puede mencionarse la promulgación y puesta en vigencia de normativas como la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, o la reciente iniciativa de Ley Para la Protección de Bienes Muebles e Inmuebles aún no aprobada en el Congreso de la República. Surgen por la razón de que el Estado de Guatemala debe proteger el derecho de propiedad.

El Registro General de la Propiedad cuenta con la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, cuenta con módulo de Atención al Usuario, el cual fue creado el 22 de Julio del 2008.



## 4.2. Aseguramiento de bienes

La inmovilización de bienes inmuebles consiste en limitar el derecho de enajenación de estos. En otras palabras, es un trámite administrativo que se lleva a cabo en el Registro General de la Propiedad, a fin de evitar cualquier modificación o afectación al derecho de propiedad sobre una finca.

Incluir el término de inmovilización en la denominación de esta operación registral, pareciera un error gramatical porque teóricamente no se entiende como se puede inmovilizar algo que ya por naturaleza es inmueble.

Sin embargo, la explicación a esto consiste en entender que mientras la inmovilización es técnica, se refiere a la inscripción registral en donde se encuentra asentado el bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, que obedece a un folio, finca y libro, identificados todos estos en números. Mientras que el concepto de inmueble lo es al bien propiamente dicho, porque una finca no puede cambiarse de geografía o de ubicación.

Ossorio establece por inmovilización: "Coartar la libre enajenación de bienes"<sup>59</sup>, así se comprende el fin con que nace el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

Haciendo un énfasis en la palabra voluntaria que contiene el título de esta ley, se vuelve

<sup>59</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit:** Pág. 384.





preciso mencionar que dicho trámite es voluntario.

Al permitir la legislación nacional a los propietarios de bienes inmuebles, inmovilizar estos, tal situación se convierte en un derecho.

Este derecho es una extensión de la característica erga omnes que permite al propietario de un bien, gozar de la cosa.

No obstante que sea un derecho voluntario del propietario, también es preciso mencionar que el Artículo 5 de la ley mencionada permite que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones solo sí originadas por orden judicial.

El planteamiento fundamental al respecto de tal derecho y principio registral, sobre la inmovilización de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, consiste en que si bien es cierto la ley contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, permite tal acción, y lo hace con el objeto de garantizar o asegurar los bienes en cuestión.

El procedimiento posterior para efectos de desinmovilizar el inmueble antes inmovilizado resulta por demás complejo, complicado y oneroso para el usuario del Registro General de la Propiedad.

La desinmovilización de un bien inmueble, apegada a derecho, debe obedecer el procedimiento siguiente:



- En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Además de la firma, dejará impresa su impresión dactilar.
- Acreditar fehacientemente la propiedad del bien con título correspondiente.
- 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.

En el caso del Documento Personal de Identificación (DPI), no lo regula esta ley por ser posterior la creación de dicho carné de identidad.

Documentos que exige el Registro General de la Propiedad son:

Solicitud con firma legalizada que deberá incluir:

- El nombre y todos los datos de identidad personal de solicitante.
- Identificación de los bienes a inmovilizar.
- Declaración bajo juramento de decir la verdad.
- Firma o impresión dactilar del solicitante.

Duplicado de la solicitud y documentos acompañados. Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro General de la Propiedad, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la impresión dactilar por los medios técnico-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. Las personas que pueden solicitar la inmovilización de bienes inmuebles son:

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

#### **4.3. Ley de Inmovilización de Bienes**

Esta ley surge por la razón de que el Estado de Guatemala debe proteger el derecho de propiedad. Por ello, la inmovilización de inmuebles que 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.



El 27 de agosto de 1997, se publicó la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

Muchas son las razones para la creación de dicha ley, entre las cuales puede mencionarse la formalización del derecho que asiste a los propietarios o la de proveer a las autoridades registrales de los mecanismos legales que resguarden el derecho de propiedad entre otras. Sin embargo, cualquier razón encuentra su origen en una sola causa, la necesidad de brindar, seguridad registral.

La seguridad registral constituye un principio del derecho registral, además es un cimiento de la función del Registro General de la Propiedad, puesto que sin tal garantía no tendría ningún sentido la inscripción de ningún inmueble.

La seguridad registral significa entonces la base de la creación de la ley que permite de forma voluntaria a los propietarios, cuando así conviene a sus intereses, inmovilizar un bien inmueble sobre el cual tienen tal derecho, lo que en otras palabras es coartar la posibilidad de su enajenación.

El Decreto 62-97 está compuesto de apenas, seis artículos, de los cuales, el primero se concreta a establecer el derecho a la limitación voluntaria y personal de los propietarios de bienes inmuebles, para que estos no puedan ser enajenados.

Contiene el primer artículo de la ley, los requisitos que deben observarse en la solicitud



de tal acción ante el Registro General de la Propiedad.

El segundo Artículo de la ley se refiere al plazo que debe consignarse por parte del interesado o propietario que ha procedido a solicitar la inmovilización de un inmueble de su propiedad.

Ahora bien, la mencionada norma señala que si no se hace expresamente por parte del interesado, tal declaración en su solicitud, entonces deberá entenderse establecido tal extremo en el máximo concedido por la misma ley; el cual es de tres años.

El tercero de los artículos que compone la ley, continúa tratando el tema del plazo para la constitución de tal inmovilización, no obstante, señala especialmente para su regulación, el hecho de que el mismo puede prorrogarse, cumpliendo con las mismas formalidades que se observaron para su inmovilización original.

En el caso del Artículo cuarto de la ley, se refiere a la cancelación de la medida de inmovilización, estableciéndose un procedimiento y requisitos para tal efecto. Este procedimiento se analiza más adelante.

El Artículo quinto de la ley, se refiere a la posibilidad de que aún estando inmovilizado un inmueble, sea posible establecer anotaciones o cancelaciones en la inscripción, siempre y cuando la misma sea por orden judicial.

Finalmente, el Artículo 6, ordena la puesta en vigencia de tal ley. Siendo tal hecho un



día después de su publicación, la cual fue el veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete.

#### **4.4. Cancelación de inmovilización de bienes inmuebles**

La inmovilización de inmuebles constituye una ventaja para los propietarios porque así gozan de seguridad registral. La desventaja se encuentra en la cancelación de la inmovilización.

Evidentemente, para los efectos de la seguridad registral, la inmovilización constituye una ventaja.

Dado lo engorroso y complicado de su desinmovilización posterior, el trámite general resulta una desventaja que no permite disponer con agilidad del derecho de propiedad ya que debe cancelarse previamente en el Registro General de la Propiedad.

Se cree que si la inmovilización es una ventaja, la desinmovilización es una desventaja para el propietario.

Las principales dificultades que presenta la desinmovilización de bienes inmuebles que se encuentran inmovilizados en el Registro General de la Propiedad las constituyen dos cosas:

Primero, la serie de requisitos de orden burocrático impuestas al propietario del bien



inmueble, para satisfacer los requerimientos de comprobación de su identidad.

En segundo lugar, pero más importante aún, que el Registro General de la Propiedad no cuenta con los medios correspondientes aún para la verificación y examen de las pruebas que solicita.

El trámite de desinmovilización de un bien inmueble, actualmente produce molestias para el interesado, quien debe cumplir con una serie de requisitos (ya expuestos en este trabajo), para poder cumplir con tal propósito.

Procede preguntarse, a reserva del análisis que se hará de cada uno de los requisitos y pasos que se llevan a cabo para el trámite en cuestión; si en realidad tal solicitud ante el ente estatal encargado del registro de bienes inmuebles, no es más bien, parte del ejercicio del derecho de propiedad, erga omnes.

Si originalmente se compareció a inmovilizar el inmueble, por qué entonces la desinmovilización no es más que el mero trámite que sea consecuencia de únicamente una solicitud.

El acta notarial de declaración jurada requerida por el Registro General de la Propiedad para llevar a cabo la desinmovilización, no contribuye con la seguridad jurídica, sino más bien es consecuencia de la cultura de inseguridad general que se vive en distintos temas en la sociedad actualmente.



En criterio personal, la seguridad jurídica no emana de establecer una serie de requisitos como candados para evitar procedimientos fraudulentos o facinerosos, puesto que hay que tomar en cuenta que en la reciente fecha, profesionales del derecho se han visto involucrados en actos impugnables desde el punto de vista legal.

Para inmovilizar un inmueble, se cree que es inútil acreditar fehacientemente la propiedad del bien, si el sistema digital ya permite establecer en forma inmediata tal situación.

El establecer en ley que el interesado debe costear los medios por los cuales se comprobará la legitimidad en la identidad de su impresión digital es tan bizarro o bizantino, que en la práctica se presta a muchas discrecionalidades, aplicación de criterio y arbitrariedades, falta de peritos o expertos, además que es oneroso.

La ley de inmovilización de bienes inmuebles también permite desinmovilizar el bien inmueble antes de vencer el plazo para el cual fue inmovilizado.

En este sentido, el Artículo 4 establece que: En tanto permanezca vigente la anotación, el o lo propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación.

Los requisitos exigidos para un trámite de cancelación de inmovilización ya han quedado transcritos en el presente trabajo.

No obstante, es importante establecer una comparación con los que regula la ley y con





los que exige el Registro General de la Propiedad de Guatemala para los efectos de establecer las discrepancias la norma legal contenida en el Artículo 4 de la ley en cuestión y los demandados por la instancia mencionada.

En el apartado de anexos del presente informe de tesis de investigación, se puede observar un cuadro de cotejo, en el que es evidente, existe una discrepancia entre el informe presentado por experto que exige el Registro General de la Propiedad de Guatemala y el que establece el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

El primero de los cuales, no hace mención de quien tiene la obligación de dicho informe, empero, en el anexo de información de trámites del portal electrónico del Registro General de la Propiedad, este menciona que la secretaría cuenta con un banco extenso de datos al respecto de expertos que pueden ser empleados por el interesado para subsanar el requisito del informe.

Sin embargo la ley es clara, en el último párrafo del Artículo 4 del cuerpo de leyes mencionado, se hace la aclaración de que es el Registro General de la Propiedad de Guatemala, el obligado y que por su medio debe corroborar la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Inclusive, le impone como término para dicho trámite uno no mayor a diez días, contados estos, a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

Las principales dificultades que presenta la desinmovilización de bienes inmuebles que



se encuentran inmovilizados en el Registro General de la Propiedad las constituyen dos cosas: Primero, la serie de requisitos de orden burocrático impuestas al propietario del bien inmueble, para satisfacer los requerimientos de comprobación de su identidad.

En segundo lugar, pero más importante aún, que el Registro General de la Propiedad no cuenta con los medios correspondientes aún para la verificación y examen de las pruebas que solicita.

El trámite de desinmovilización de un bien inmueble, actualmente produce molestias para la interesado, quien debe cumplir con una serie de requisitos (ya expuestos en este trabajo), para poder cumplir con tal propósito.

Procede preguntarse, a reserva del análisis que se hará de cada uno de los requisitos y pasos que se llevan a cabo para el trámite en cuestión; si en realidad tal solicitud ante el ente estatal encargado del registro de bienes inmuebles, no es más bien, parte del ejercicio del derecho de propiedad, erga omnes, puesto que si originalmente se compareció a inmovilizar el inmueble, por qué entonces la desinmovilización no es más que el mero trámite que sea consecuencia de únicamente una solicitud.

Ahora bien, lejos de lo mencionado anteriormente, el Registro General de la Propiedad exige los requisitos que se analizan a continuación.

#### **En cuanto al acta notarial de declaración jurada:**

Porque ha de constar en un acta de declaración jurada la decisión del propietario de



cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Y por si fuera poco, debe dejar impresa su huella dactilar.

Esto es claro que no contribuye con la seguridad jurídica, sino más bien es policía administrativa, inteligencia civil etc.

Que procede como consecuencia de la cultura de inseguridad general que se vive en distintos temas en la sociedad actualmente.

En criterio personal, la seguridad jurídica no emana de establecer una serie de requisitos como candados para evitar procedimientos fraudulentos o facinerosos, puesto que hay que tomar en cuenta que en la reciente fecha, profesionales del derecho se han visto involucrados en actos impugnables desde el punto de vista legal. Mismos ha quienes sería ocioso citar, pues no es la naturaleza de este trabajo hacerlo.

#### **En cuanto a acreditar fehacientemente la propiedad del bien:**

Se cree que este extremo tampoco resulta útil, si el sistema digital ya permite establecer en forma inmediata tal situación.

En otras palabras, si Juan Pérez asegura ser propietario de un inmueble, proporcionando como es lógico los datos identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro General de la Propiedad; y, al confrontar este hecho, en el sistema electrónico, no aparece a su nombre sino de cualquier otra persona, cualquier solicitud



de Juan Pérez en ese caso deviene improcedente.

### **Certificación extendida por el Registro de vecindad:**

Este requisito quedará sujeto a lo que establezca el Documento de Identidad Personal que está próximo a modificar el actual carné de identidad al que se le denomina Cédula de vecindad.

### **Carga de los medios científicos de prueba:**

El establecer en ley que el interesado debe costear los medios por los cuales se comprobará la legitimidad en la identidad de su huella digital es tan bizarro o bizantino, que en la práctica se presta a muchas discrecionalidades, aplicación de criterio y arbitrariedades.

Por todo lo relacionado anteriormente, la propuesta de trámite es la siguiente:

- Presentar solicitud por el propietario del bien inmueble en escrito sin más formalidad que una auténtica de firma. (Bajo responsabilidad del notario para tal efecto).
- Y sin más trámite, el Registro General de la Propiedad deberá proceder a desinmovilizar el inmueble.

Dicho trámite debe hacerse en forma personal, y en el momento de la presentación, el interesado deberá identificarse, misma identificación que se hará constar por parte de



un oficial del Registro General de la Propiedad, quien también queda sujeto a la responsabilidad consecuente.

Este último extremo queda sujeto a modificación, en tanto el sistema de carné de identidad o cédula de vecindad no sea modificado por las leyes pertinentes a tal caso.

#### **4.5. Implementación del sistema biométrico en el derecho registral guatemalteco como medio para garantizar la seguridad jurídica en la inmovilización y desinmovilización de bienes inmuebles**

La problemática de falsificación, tiene muchas formas. Va desde la elaboración de documentos notariales o instrumentos públicos falsos, hasta la de presentar a una persona con un documento de identificación en el que, la fotografía ha sido sustituida o algunos datos modificados, para hacerse pasar por el propietario de un bien ante un Notario y un comprador, para poder realizar el negocio jurídico.

Los delincuenciales, se han repetido innumerables veces debido a la amplia área de oportunidad que tienen sus autores, utilizando preferentemente inmuebles desocupados e inmuebles abandonados.

Los métodos manuales de cotejo de huellas dactilares son extremadamente lentos. El proceso de búsqueda y cotejo (confrontar), de huellas latentes recibidas en un año, por ejemplo, con miles de fichas decadactilares archivadas es una tarea difícil, tardada y costosa, de ahí la necesidad de encontrar una solución que trabaje a mayor velocidad,



sea confiable y permita al perito tomar la decisión que corresponda en unos cuantos minutos.

Para tomar las impresiones digitales se apoyan las falanges de los dedos sobre un rodillo entintado, empezando por un lado y girando hasta el otro, apretando poco, a fin de que los dedos se impregnen bien de tinta; y luego se repite el mismo movimiento sobre un papel blanco, impresión llamada rodada por el movimiento de rotación que se imprime a los dedos; se puede simplificar el procedimiento en la impresión sencilla, bastando en este caso con empapar los dedos en tinta por cualquier procedimiento y apretarlos suavemente en forma plana sobre la hoja de papel blanco.

La creación de archivos de tarjetas nominales o fichas decadactilares, tiene dos funciones principales:

Asociar a un individuo que haya cometido un ilícito con las contenidas en el archivo.

Proporcionar una referencia contra la cual se confronte una huella latente dejada en el lugar de los hechos.

La dificultad para realizar los estudios directamente sobre los dibujos naturales demuestra la necesidad de elaborar registros artificiales que permitan a los técnicos y expertos facilitar las labores de clasificación, formulación, cotejo y almacenamiento cuando se trata de archivos manuales y escaneo en los archivos sistematizados.



La obtención de registros óptimos para la identificación requiere la utilización de una técnica adecuada

La tecnología ha desarrollado a través, de la informática los sistemas automatizados de identificación de huellas dactilares.

El sistema AFIS, quizá el más recomendado para los efectos buscados por el Registro General de la Propiedad, consiste en convertir los archivos de papel existentes, en archivos magnéticos, sin importar el sistema dactilar en que estén clasificadas las huellas dactilares.

Se realiza a través de un procedimiento de foto detectores o bien, uno de digitalización de imágenes (escáner), que lee directamente la información exhibida en las fichas decadactilares, a este proceso se le denomina conversión.

Con la presente investigación se quiere hacer énfasis en la necesidad de implementar un sistema seguro, el cual puede ser posible por medios electrónicos como el biométrico.







## CONCLUSIONES

1. El derecho de propiedad concede al sujeto, el goce *erga omnes* sobre el bien, garantizándose consecuentemente, la oponibilidad de tal derecho al de cualquier otro ciudadano.
2. La inmovilización de un bien inmueble, consecuentemente a constituir un derecho del propietario del mismo, para hacerlo valer cuando así lo estime conveniente y poder garantizar así, la limitación voluntaria a su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez que se solicite.
3. El Registro General de la Propiedad no cuenta con los medios correspondientes aún, para la verificación y examen de las pruebas que solicita, a efecto de cancelar la inmovilización de un bien inmueble.
4. El Registro General de la Propiedad no ha creado un registro biométrico circunstanciado y/o detallado de la inmovilización de bienes inmuebles, en donde pueda hacerse constar de forma dactiloscópica la identidad de los usuarios.



i



## RECOMENDACIONES

1. El Registro General de la Propiedad debe garantizar el goce *erga omnes* sobre el bien y su oponibilidad al de cualquier otro ciudadano concedido por el derecho de propiedad al sujeto, por medio de establecer un sistema registral adecuado y seguro.
2. El Estado de Guatemala, por medio del Registro General de la Propiedad, debe establecer reglamentariamente, un procedimiento sencillo y práctico de inmovilización y desinmovilización de bienes inmuebles, consecuentemente a constituir un derecho del propietario, para hacerlo valer cuando así lo estime conveniente y poder garantizar así, la limitación voluntaria a su enajenación
3. Que el Registro General de la Propiedad, cuente con los medios correspondientes para la verificación y examen de las pruebas que solicita, a efecto de cancelar la inmovilización de un bien inmueble, simplificando para tal efecto, los trámites tanto de inmovilización, así como de desinmovilización.
4. Es necesario asimismo, que el Registro General de la Propiedad cree registro biométrico circunstanciado y/o detallado de la inmovilización de bienes inmuebles, en donde pueda hacerse constar de forma dactiloscópica la identidad de los usuarios.





**ANEXOS**





**ANEXO I**  
**ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

<p>Cancelación de inmovilización según el Artículo 4 de la Ley de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles</p> <p>La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.</li><li>2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.</li><li>3. 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.</li></ol>	<p>Cancelación de inmovilización según el Registro de la Propiedad de Guatemala</p> <p>El o los propietarios del bien o derecho podrán pedir su cancelación, para lo cual deberán presentar:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien, dejando impresa su huella dactilar en la misma</li><li>2. Documento con el que se acredite fehacientemente la propiedad (certificación extendida por el Registro de la Propiedad)</li><li>3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se</li></ol>
---	--



<p>Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro General de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-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.</p>	<p>encuentre inscrita.</p> <p>4. Informe presentado por experto que a través de medios técnico – científicos, haya corroborado la autenticidad de la huella dactilar.</p> <p>5. Duplicado del acta y los documentos acompañados</p>
--	---





## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Departamento de Reproducciones de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Tomos I y II, Guatemala, 1982.
- ARGÜELLO, Luis Rodolfo. **Manual de derecho romano (Historia e Instituciones)**. Ed. Astrea, De Alfredo y Ricardo Depalma, 3era ed. 2da reimpresión, Buenos Aires, Argentina, 1992.
- ARIAS RAMOS, J. Y J.A. Arias Bonet. **Derecho romano II (Obligaciones-familia-sucesiones)**. Ed. Revista de Derecho Privado, Quinceava ed. Madrid, España, 1979.
- BEST y Taylor. **Bases fisiológicas de la patología médica**. Madrid: Ed. Médica Panamericana, 12ª ed., 1993. Libro de texto frecuente en las facultades de medicina.
- BIAGIO, Brugi Dr. **Instituciones de derecho civil con aplicación especial a todo el derecho privado**. Traducción de la Cuarta Edición Italiana, Ed. Unión Tipográfica Hispanoamericana, México DF, México, (ed. sin fecha)
- BORDA, Guillermo A. **Manual de derecho de familia**. Ed. Emilio Perrot, Undécima ed. (actualizada), Buenos Aires, Argentina. (ed. sin fecha)
- BORDA, Guillermo A. **Manual de derecho de familia**. Ed. Emilio Perrot, séptima ed. Buenos Aires, Argentina. (s.f.)
- BONNECASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A., volumen 1, Parte A, México, D.F., 1997
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Ed. Estudiantil Fenix, Cooperativa de Ciencia Política. R.L. Universidad de San Carlos de Guatemala, marzo 1996.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo del I al IV. Catorceava ed., Ed. Eliasta. Buenos Aires, Argentina 1979.



CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Ed. Heliasta SRL, Buenos Aires, Argentina, 2008.

CAMPUZANO Y HORMA, Fernando. **Principios generales del derecho inmobiliario y legislación hipotecaria**. (s.E.) Madrid, 1941.

CAMUS, EF. **Personas y derecho de familia**. Universidad, la Habana, Cuba La Habana, Cuba, 1946.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Ed. Porrúa, México, 1979.

DÍEZ-PICAZO, Luis y Antonio Gullón. **Sistema de derecho civil**. Volumen IV, Séptima ed. Ed. Tecnos, Madrid, España, 1997

DIRECCIÓN General de la Academia Nacional de Seguridad Pública. **Curso del sistema AFIS**. Ed. Nacional, Guatemala, 2009.

DE DIEGO, F. Clemente Dr. **Instituciones de derecho civil español**. Tomo I, Ed. Artes Gráficas, Julio San Martín, Nueva edición revisada y puesta al día, por Alfonso de Cassio y Corral y Antonio Guillón Ballesteros, Madrid, España, 1959.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen II, 4ta ed. Ed. Revista de derecho privado. Madrid, 1975.

GARCÍA, Manolo. **La necesidad del reglamento del registro civil**. Ed. Porrúa, México DF, 2004.

LACRUZ BERDEJO, Oscar. **Prioridad registral**. Ed. Universitaria, Guatemala, 1980.

LUBIAN Y ARIAS, Rafael. **Dactiloscopia**. Ed. Reus, Madrid, 2002.

MAZIN CÁCERES. Héctor Manuel. **La función calificadora del registrador de la propiedad de Guatemala, doctrina, regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca**. Ed. Universitaria, Guatemala, 1982.



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ed. Heliasta. S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1981.

OMEBA. **Enciclopedia Jurídica**. Tomos XIII, Tomo XV y Tomo XXI, Ed. Driskill, Buenos Aires, Argentina, 1982.

PALLARÉS, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. Decimo quinta ed. México. Ed. Porrúa, S.A. 1983.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**. Ed. Casa Bosch, Barcelona, España, 1947.

TRUJILLO ARRIAGA, Salvador. **El estudio científico de la dactiloscopia**. Ed. PPU, Lima, Perú, 2005.

REAL Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Ed. Espasa, Madrid, España, 2008.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Ed. Universitaria, Guatemala, 1999.

Varios autores. **Biometría con aplicación de informática**. ([www.biometriainformatica.com](http://www.biometriainformatica.com)) Guatemala, enero de 2013.

Varios autores. **Publicidad**. ([www.univesidadabierta.com.html](http://www.univesidadabierta.com.html)). Guatemala, enero de 2013.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley número 106, del Presidente del Organismo Ejecutivo, 1964.



**Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley número 107 del Presidente del Organismo Ejecutivo, 1964.

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