

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

**LA NECESIDAD DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO DE FIRMAS E
IMPRESIONES DACTILARES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS EN LOS REGISTROS GENERALES DE LA PROPIEDAD**

HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN

GUATEMALA, JULIO DE 2015

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

**LA NECESIDAD DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO DE FIRMAS E
IMPRESIONES DACTILARES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES
INSCRITOS EN LOS REGISTROS GENERALES DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, julio de 2015

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

DECANO:	MSc.	Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

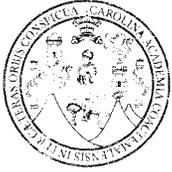
Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Raul Antonio Castillo Hernández
Vocal:	Licda.	Soria Toledo Castañeda
Secretario:	Lic.	Juan Ramiro Toledo Álvarez

Segunda Fase:

Presidenta:	Licda.	Adela Pineda Herrera
Vocal:	Licda.	Ana María Ramírez Meza
Secretaria:	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).



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 27 de octubre de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, FREDDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN, con carné 9521856,
 intitulado LA NECESIDAD DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO DE FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE LOS
PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS EN LOS REGISTROS GENERALES DE LA PROPIEDAD.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del
 bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título
 de tesis propuesto.

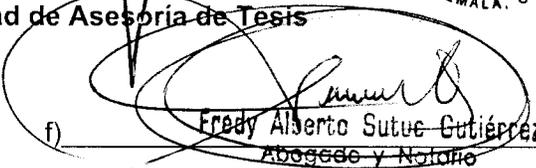
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de
 concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y
 técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros
 estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la
 bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará
 que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime
 pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 11 / 03 / 2015.


Freddy Alberto Sutuc Gutiérrez
 Abogado y Notario
 Asesor





LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ
Abogado y Notario. Col 5658
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol
Teléfono. 56783727



Guatemala, 24 de abril de 2015.

Doctor:

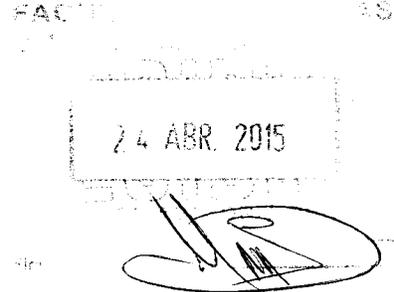
Bonerge Amilcar Mejía Orellana

Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Presente.



Respetable Doctor.

De manera atenta me dirijo a usted, con el objeto de hacer de su conocimiento, que de acuerdo al nombramiento recaído en mi persona como asesor del estudiante **HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN**, de fecha veintisiete de octubre de 2014, de la Unidad de Tesis de esa casa de estudios, procedí a asesorar el trabajo titulado: **LA NECESIDAD DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO DE FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS EN LOS REGISTROS GENERALES DE LA PROPIEDAD** y en virtud de las prestaciones como asesor que me confiere el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Habiendo finalizado la elaboración del mismo, de manera atenta le informo:

- a) Que el trabajo en referencia se efectuó bajo mi asesoría y durante la misma le hice al autor sugerencias y recomendaciones, respecto de los aspectos y bibliografía que consideré prudente, de igual manera acerca del cumplimiento de los requisitos que contiene el reglamento para trabajo de tesis.
- b) Los objetivos planteados al inicio del trabajo de investigación fueron alcanzados de manera eficiente por el autor, logrando el objetivo principal el cual consistió demostrar la necesidad de implementar una base de datos de firmas y de impresiones dactilares para dar certeza jurídica de los propietarios en el Registro General de la Propiedad, al momento de realizarse una compraventa.
- c) Al realizar el análisis del trabajo de investigación se determinó la validez de la hipótesis, que la ratificación de las compraventas de bienes inscritos en el Registro



LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ

Abogado y Notario. Col 5658

5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol

Teléfono. 56783727

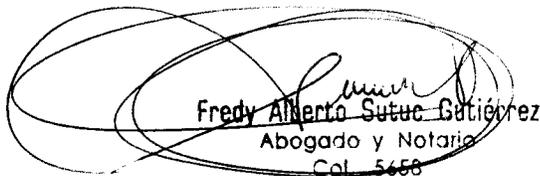


General de la Propiedad, son constantes y demasiadas tardadas, por tal razón existe la necesidad que se agilice con una base de datos de firmas de propietarios, para dar certeza jurídica a esa compraventa.

d) Los métodos de investigación aplicados en este trabajo para obtener información actualizada acerca del tema, fueron el método inductivo, deductivo y analítico.

Se considera que la redacción que se utilizó, reúne las condiciones que se exigen por nuestra máxima casa de estudios superiores, así mismo la conclusión discursiva es acorde y oportuna al título del trabajo y la bibliografía que se utilizó está conforme al contenido e importancia del tema investigado y desarrollado.

Por las razones anteriormente expuestas, me es grato reconocer el esfuerzo y el mérito del trabajo realizado por el estudiante **HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN**, en consecuencia **APRUEBO** el mismo, así como la contribución científica que se hace del mismo, consecuentemente, estimo y considero que el trabajo de tesis analizado y asesorado, reúne las condiciones necesarias para que se apruebe, conforme el Artículo 31 el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, de igual manera hago constar que con el estudiante **HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN**, no me une ningún vínculo de parentesco dentro de los grados de ley.


Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez
Abogado y Notario
Col. 5658

LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ

Abogado y Notario. Col 5658



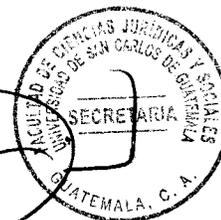
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

PS

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 15 de junio de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante HÉCTOR RENÉ DUARTE MONZÓN, titulado LA NECESIDAD DE UN REGISTRO ELECTRÓNICO DE FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS EN LOS REGISTROS GENERALES DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.



Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

A DIOS: Gracias por la vida y tantas bendiciones que día a día me has dado.

A MIS PADRES: Los amo y con profundo agradecimiento, por la educación plasmada en mi persona, les dedico mi recompensa con este triunfo, anhelado, con mis esfuerzos y sacrificios, mil gracias por esperar pacientes este momento y que Dios los bendiga.

A MIS HERMANOS Gracias por el apoyo y amor brindado durante todo este tiempo, los amo y cada uno sabe cuan importante es este momento de mi vida.

A MIS AMIGOS: Porque muchas veces su amistad y consejos me hicieron seguir adelante gracias por su sincera amistad, especialmente a Walter Samayoa, William Marroquín, Mario Jiménez, Luis Rosales y Claudia Pineda.

A: Los profesionales, en especial a mi asesor de tesis gracias por su colaboración y paciencia. Y a todos los buenos catedráticos que con lealtad, fidelidad y honorabilidad nos impartieron día a día cada asignatura a cursar.

A Usted especialmente, porque me ha acompañado en el proceso y ahora en mi etapa profesional, gracias por estar aquí.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Por brindarme los conocimientos que hoy me convierten en un profesional y donde me fue dado el pan del saber.



A:

Universidad de San Carlos de Guatemala, alma máter que albergó durante todo este tiempo mis sueños de estudiante y superación gracias por haberme permitido el honor de forjarme en sus gloriosas aulas.



PRESENTACIÓN

La presente tesis fue realizada con una investigación cuantitativa, ya que se investigó la cantidad de fenómenos relacionados al tema por la ratificación de las firmas en el Registro General de la Propiedad, cuando se realiza una compraventa, y el departamento jurídico sospecha o tiene alguna duda del bien que se inscribe.

La presente investigación de tesis, pertenece al área cognoscitiva del derecho registral, ya que constituyen el área esencial de la investigación realizada, sobre los temas de la ratificación y la falta de un medio tecnológico para mejorar el funcionamiento del registro de propiedades.

La investigación sobre las inscripciones cuando se deben ratificar, se realizó en un lapso de tres años, comprendidos del año 2012 y el año 2014, tiempo que fue necesario para poder finalizar el trabajo de tesis.

El objeto de la investigación de tesis, fue establecer la necesidad de implementar una base de datos de las firmas de propietarios y/o impresiones dactilares, para darle seguridad al bien que se desee registrar en el Registro General de la Propiedad.

Se pudo establecer con el trabajo de investigación, que el el Registro General de la Propiedad, debe de implementar de forma inmediata una solución como la que se presenta en el trabajo de investigación de una base de datos de firmas y/o impresiones dactilares, dando solución a la problemática presentada.

HIPÓTESIS



Al incorporar un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, se disminuiría el robo de propiedades y las falsificaciones realizadas en la institución.

COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS



El método de comprobación utilizado en esta investigación fue el método deductivo, tomando como premisas mayores o universal, que el Registro General de la Propiedad, como fin principal es resguardar y dar seguridad jurídica de las inscripciones que allí se realizan, la premisa menor, al establecer que la forma que utilizan en el Registro General de la Propiedad, para constatarse de la seguridad que la firma de un vendedor sea fidedigna es ratificar la misma en mención.

La hipótesis planteada fue validada al ser afirmada con la información y el análisis del trabajo final de la investigación, llegando a la conclusión discursiva que la necesidad de contar con una base de datos de firmas o de impresiones dactilares, de los propietarios de un bien inscrito en el Registro General de la Propiedad, es necesaria para dar certeza jurídica de la firma o cotejo de las impresiones dactilares para validar una compraventa.

ÍNDICE



Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. El notario y la función notarial.....	1
1.1. Definición de notario.....	4
1.2. Clases de notarios.....	6
1.2.1. teoría funcionalista.....	7
1.2.2. La teoría autonomista.....	7
1.2.3. Teoría ecléctica.....	7
1.3. Requisitos para ejercer el notariado.....	8
1.4. La función notarial.....	14
1.5. Definición.....	15
1.6. Responsabilidades del notario	16
1.7. La fe pública notarial.....	16

CAPÍTULO II

2. Los bienes muebles e inmuebles y la propiedad.....	19
2.1. Los bienes.....	19
2.2. Definición de bienes.....	20
2.3. Clasificación de los bienes.....	21
2.4. Disponibilidad de los bienes.....	24
2.5. Tipos de bienes.....	24
2.6. Bienes muebles.....	24
2.7. Bienes inmuebles.....	26
2.8. Definición de la propiedad.....	28
2.9. Naturaleza de la propiedad.....	31



2.10. Características de la propiedad.....	31
2.11. La disponibilidad de la propiedad.....	32
2.12. Tipos de propiedad.....	33

CAPÍTULO III

3. El derecho registral y la base de datos electrónica.....	39
3.1. Antecedentes.....	39
3.2. Definición de derecho registral.....	40
3.3. Naturaleza.....	41
3.4. Características del derecho registral.....	41
3.5. Regulación legal del derecho registral.....	43
3.6. La base de datos.....	43
3.7. Función de la base de datos.....	45
3.8. La tecnología.....	46
3.9. Significado de la tecnología.....	46
3.10. Los medios tecnológicos.....	47
3.11. El internet.....	48
3.12. Fomento a la tecnología en Guatemala.....	51

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los registros generales de la propiedad.....	53
4.1. Antecedentes de la problemática planteada.....	53
4.2. Características.....	54
4.3. Soluciones viables.....	56
4.4. El registro electrónico.....	56
4.5. Las firmas electrónicas.....	56



Pág.

4.6. Las impresiones dactilares.....	58
4.7. La implementación de registros electrónicos en el Registro General de la Propiedad.....	58
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	63
BIBLIOGRAFÍA	65



INTRODUCCIÓN

La presente investigación, se basa en la obligación de el Estado de Guatemala a través de la Constitución Política de la República de Guatemala de proteger la propiedad privada, y la problemática que se da al realizarse una compraventa de un bien inmueble y al no contar con un registro de firmas o impresiones dactilares en los Registros Generales de la Propiedad, para contar con la certeza jurídica de los documentos que se ingresan a dicho Registro, referente a compraventas de bienes o derechos, y para evitar que los notarios sean requeridos a la oficina de seguridad del Registro General de Propiedad para ratificar las firmas de las compraventas de los documentos como certeza de el acto legal, al implementarse un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los Registros Generales de la Propiedad se evitaría este retraso y se tendría una mayor seguridad, con el fin de mejorar el Registro de los bienes que han sido objeto de compraventa.

El objetivo de la investigación fue demostrar que existe la necesidad de crear un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los registros generales de la propiedad. La hipótesis del trabajo indica que al incorpora un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los Registros Generales de la Propiedad, se disminuiría el robo de propiedades y las falsificaciones realizadas en la institución.

La presente tesis consta de cuatro capítulos; desarrollando en el primero, el notario y la función notarial, en el segundo los bienes muebles e inmuebles y la propiedad, en el tercer capítulo, el derecho registral y la base de datos electrónicos, y en el cuarto, La necesidad de un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los registros generales de la propiedad.



Para el desarrollo de este trabajo se utilizaron diversos métodos, entre los cuales: el deductivo fue útil para determinar a partir de la observación del fenómeno en general a las ideas en relación a dicho fenómeno; el analítico con el cual se estudiaron los textos que refieren al tema y que contribuyeron al desarrollo de la misma. La técnica utilizada fue la bibliográfica y documental, que permitió la consulta y análisis de la bibliografía relacionada con el tema.

Se espera que la presente investigación, sea un aporte para la actualización del Registro de la Propiedad y con ello celeridad y certeza jurídica para los actos que el notario realiza ante esa institución.



CAPÍTULO I

1. El notario y la función notarial

La necesidad de hacer constar hechos y actos hace que nazca el derecho notarial por ende el notario y la función notarial, una subsiste en cuanto a la otra por estar íntimamente relacionadas, conforme se va desarrollando la historia en el pueblo hebreo, los Escribas Hebreos eran de distintas clases, unos guardaban constancia y daban fe de los actos y decisiones del Rey; otros pertenecían a la clase sacerdotal y daban testimonio de los libros Bíblicos que conservaban, reproducían e interpretaban. Los terceros eran escribas de Estado y sus funciones eran como de Secretarios del Consejo Estatal y colaboradores de tribunales de justicia del Estado.

En la antigüedad los egipcios a los Escribas que formaban parte de la organización religiosa los tenían en alto estima porque estos estaban adscritos a las distintas ramas del gobierno, teniendo como función primordial la redacción de los documentos concernientes al Estado y a los particulares, sin embargo no tenían autenticidad sino se estampaba el sello del sacerdote o Magistrado, es evidente que para los egipcios la figura del notario era muy importante puesto que ponían en sus manos los asuntos del Estado. Estos documentos se relacionaban al actuar del Estado, en las disposiciones de los actos administrativos en esencia de forma escrita.



Según los griegos por su cultura los notarios eran llamados Síngrafos que eran los que formalizaban contratos por escrito, entregándoles a las partes para su firma. Apógrafos eran los copistas de los tribunales. Mnemon que eran los que archivaban los textos sagrados.

Según el pueblo romano el origen de la palabra notario viene de la antigua Roma y que se deriva de la palabra notarii, se les llamaba de esa forma porque eran los que utilizaban las notas tironianas que eran caracteres abreviados los que constituían una especie de escritura taquigráfica, también se uso en la Edad Media. Otra de las figuras que anteceden al notario eran los escribanos quienes eran los que conservaban los archivos judiciales y daban forma escrita a las resoluciones judiciales.

Los Notarii, también adscritos a la organización judicial, escuchaban a los litigantes y testigos y ponían por escrito, en forma ordenada y sintética, el contenido de sus exposiciones. Los chartularii, además de la redacción de instrumentos tenían a su cargo la conservación y custodia de los mismos.

Los tabularii eran contadores del fisco y archivadores de documentos públicos, pero, como complemento de sus funciones, fueron encargándose de la formalización de testamentos y contratos, que conservaban en sus archivos hasta convertirse en los tabellii, que se dedicaron exclusivamente a estas actividades y en quienes se reunieron, en la etapa final de su evolución,



algunos de los caracteres distintivos del Notariado Latino: El hombre versado en derecho, el consejero de las partes y el redactor del instrumento, aunque su autenticidad, que le confería la condición de documento público, no se lograba sino mediante la insinuatio.

Ya en la Edad Media con sólo saber leer y escribir se suponía un grado de cultura muy elevado respecto a los demás. El rompimiento del Imperio Romano ocasiona un retroceso en la evolución institucional del notariado ya que los señores feudales intervinieron por medio de delegados en todos los contratos y testamentos.

En el transcurso del tiempo el notario feudal tiene como función primordial el velar por los intereses de su señor y no de servir a los intereses de las partes contratantes. Una de las características importantes en esta época es que daba autenticidad a los actos en los que intervienen. En esta época esta función fue prohibida por el Papa Inocencio III en el año de 1213 y confirmada por los Reyes, dándoles esa función a la clase sacerdotal, lo que hizo que el notariado quedara estancado.

En España se mermó un antecedente histórico muy importante debido a que los invasores españoles conservaron ciertas instituciones jurídicas romanas, pero el antecedente más importante es que el notariado español recibió la influencia de la Escuela Notarial fundada en 1228 en la Universidad de Bolonia.



A finales de la Edad Media y principios del renacimiento el notariado se considera como una función pública o substituye una breve nota o minuta en el protocolo por el instrumento matriz y la organización corporativa de los notarios.

Un hecho muy importante en la historia del notariado en América es que al llegar Cristóbal Colón a América, en su tripulación traía a un Escribano llamado Rodrigo de Escobedo, y es en ese momento histórico que se da el trasplante del notariado de España a América.

Otro hecho fundamental fue la creación de una legislación especial para América conocida como leyes de Indias, las que tenían un apartado en el que se trataba a los escribanos, a quienes se les exigía el título académico de escribano y pasar un examen ante la Real Audiencia, si lo aprobaban debía obtener el nombramiento del Rey de Castilla y pagar una suma al Fisco Real. Los Escribanos guardaban un archivo de escrituras y demás instrumentos públicos, el cual pasaba a los escribanos sucesores.

1.1. Definición de notario

Después de haber desarrollado el desenvolvimiento histórico para que esta figura se creara en distintas etapas de la historia, ya se mencionan distintos autores quienes definen al notario, el notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como el profesional del



derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.

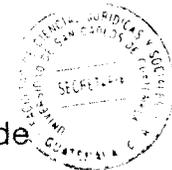
El tratadista Guillermo Cabanellas expone que notario es: “Genéricamente, fedatario público... funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las Leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales”.¹

En cuanto a saber de dónde se deriva la palabra notario se dice que: “El nombre de notario viene de la palabra latina NOTA, que significa título, escritura ò cifra, porque los escribanos recibían antes en cifras ò abreviaturas todos los contratos y demás actos que pasaban ante ellos, ya que en todo instrumento colocaban como actualmente lo hacen, su sello, marca, cifra ò signo, para autorizarlo. Lo mismo es pues notario que escribano público, cuyo Artículo puede verse en su lugar; pero en algunas partes ha prevalecido vulgarmente la costumbre de llamar escribano al que entiende en los negocios seculares, y notario al que entiende en los eclesiásticos.”²

En el Código de Notariado de la nación de Guatemala en el Artículo 1, define así al notario: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y

¹ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág.270

² Escriche, Joaquín. **Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia**. Pág. 1280



contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”.

En la Época Colonial al fundarse la ciudad de Santiago de Guatemala y en la Reunión del Primer Cabildo que tuvo lugar el 27 de julio de 1524, se facciona la primera acta, actuando como primer escribano Alonso de Reguera. El nombramiento, recepción y admisión del Escribano Público lo hacía el Cabildo.

El trabajo del Escribano Público era en función de los contratos y las actuaciones judiciales, la colegiación de abogados y escribanos se dispuso en el Decreto Legislativo No. 81 del 23 de diciembre de 1851 que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia. Se creó la Ley de Notariado en la época de la Reforma Liberal (1877) junto al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y la Ley General de Instrucción Públicas.

1.2. Clases de notarios

Los notarios se pueden clasificar según las siguientes teorías:

- teoría funcionalista
- Teoría autonomista
- Teoría ecléctica



1.2.1. Teoría funcionalista

Esta ubica al notario en nombre del Estado y es un funcionario público, investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención. Esta teoría ataca el carácter de función pública que se atribuye a la actividad notarial, y dice que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes lejos de ser una función pública es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

1.2.2. La teoría autonomista

Esta exige que el notariado se ejerza como profesión libre e independiente y el notario es por lo tanto un oficial público, que ejerce con las formas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo. Como oficial público observa todas las Leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

1.2.3. Teoría ecléctica

Esta es la que más se acerca al caso de Guatemala, ya que se acepta que el notario ejerce una función pública sui generis porque es independiente, no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado.



Pero la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza tiene un respaldo del estado, por la fe pública que ostenta, pero no representa al Estado.

1.3. Requisitos para ejercer el notariado

Que se conocen como Requisitos habilitantes del notario, los contenidos en el Artículo dos del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República, en el que se establece que para ejercer el notariado se requiere:

- a) Ser guatemalteco natural: Empero, la denominación de "natural" ya desapareció al amparo de la Constitución Política de la República de Guatemala que se encuentra vigente la cual habla de "guatemaltecos de origen", en sustitución de "guatemaltecos naturales".
- b) Ser mayor de edad: Actualmente, 18 años, según el Artículo ocho del Código Civil, Decreto Ley número 106.
- c) Ser del estado seglar quiere decir no ser ministro de ningún culto religioso.
- d) Domiciliado en la República: Lo cual es lo que se conoce como el "deber de residencia". Esta norma es la que permite ejercer libremente el notariado en



cualquier lugar de la República, ya que no impone limitaciones con respecto al territorio nacional, cuando los actos y contratos van a surtir efectos en Guatemala, tal es el caso de los Cónsules, regulado en el numeral dos del Artículo seis del Código de Notariado, y en los casos de que el notario guatemalteco estuviera en el extranjero, regulado en la Ley del Organismo Judicial.

- e) Tener título facultativo: Esta norma hace del notariado una profesión al exigir el título, el cual puede obtenerse en cualquiera de las Universidades de la República, y si se obtuviera en el extranjero, es necesaria la incorporación siendo la Universidad de San Carlos, la que con exclusividad autoriza las incorporaciones.
- f) Registrar en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, la firma y el sello que usará con el nombre y apellidos usuales. En este caso el registro se hace mediante certificación que extienden las Facultades; la firma y sello que se registran, son los que utilizará el notario en su ejercicio profesional, siendo prohibido la utilización de firmas o sello no registrado, según lo establece el Artículo 77 del Código de Notariado.

El sello usualmente de hule, sustituyó, como ya se dijo al signo notarial, lo que resulta mucho más cómodo, aunque fácilmente falsificable. Puede utilizarse



cualquier otro tipo de sello de mayor seguridad. En el sello, la ley no exige que aparezca los nombres y apellidos completos, sino que los nombres y apellidos usuales del notario. Sin embargo, es más frecuente encontrar sellos registrados con los nombres y apellidos completos.

En cualquier momento se puede registrar una nueva firma y un nuevo sello. La Ley no nos da más características que las indicadas, al contrario de otras legislaciones,

g) Ser de notoria honradez: Este atributo es necesario para ejercer la profesión, por cuanto se podría esperar de una persona profesional que haya cumplido con todos los requisitos para haberle otorgado tan bonita profesión, que debe de ser demostrado en su actuar como una persona que no utilice medios inadecuados para lograr su fin y demostrar lealtad a sus clientes como el respeto a los demás colegas y otros profesionales.

En Guatemala la colegiación profesional obligatoria tiene carácter Constitucional. El Artículo 90 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece: "La Colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria y tendrá por fines la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio. Los Colegios Profesionales como asociaciones gremiales con personalidad jurídica, funcionarán de conformidad con la Ley de Colegiación Profesional obligatoria y



los estatutos de cada colegio se aprobarán independientemente de las universidades de las que fueren egresados sus miembros. Contribuirán al fortalecimiento de la autonomía de la universidad de San Carlos de Guatemala y a los fines y objetivos de las Universidades del país. En todo asunto que se relacione con el mejoramiento del nivel científico y técnico cultural de las profesiones universitarias, las universidades del país podrán requerir la participación de los colegios profesionales". Esta norma Constitucional, es muy importante para la existencia de los Colegios y la Colegiación. Los fines de la Colegiación como lo estatuye la norma son:

- a) La superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias; y
- b) El control de su ejercicio. La Ley de Colegiación Profesional obligatoria está contenida en el Decreto número 72-2001 del Congreso de la República de Guatemala. Dicha ley es congruente con el Artículo 90 Constitucional citado, cuando en el Artículo uno establece: Obligatoriedad y ámbito. La colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria, tal como lo establece la Constitución Política de la República y tiene por fines la superación moral, científica, técnica, cultural, económica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio, de conformidad con las normas de esta ley. Se entiende por Colegiación: La asociación de graduados universitarios de profesiones afines, en entidades gremiales, de conformidad



con las disposiciones de esta ley. Las universidades deberán, en los meses de enero y junio de cada año remitir obligatoriamente a cada colegio profesional, la nómina de los profesionales que se haya graduado durante el período, con sus correspondientes datos generales de ley.

La Universidad de San Carlos de Guatemala deberá remitir en los meses de enero y junio de cada año, al colegio profesional respectivo, la nómina de los profesionales que haya incorporado, con sus correspondientes generales de ley.

Los títulos otorgados por las universidades del país o la aceptación de la incorporación de profesionales graduados en el extranjero, habilitan académicamente para el ejercicio de una profesión, pero no los faculta para el ejercicio legal de la misma, lo que deberá ser autorizado por el colegio profesional correspondiente, mediante el cumplimiento de la colegiación y sus obligaciones gremiales estipuladas en esta ley.

Tienen la obligación de colegiarse:

Todos los profesionales egresados de las distintas universidades debidamente autorizadas para funcionar en el país, y que hubieren obtenido el título o títulos, por lo menos en el grado de licenciatura;

Los profesionales incorporados a la Universidad de San Carlos de Guatemala;



Los profesionales graduados en las distintas universidades del extranjero, cuyos títulos sean reconocidos en Guatemala, en virtud de tratados y convenios internacionales aceptados y ratificados por el Estado y que deseen ejercer su profesión en el país; y,

Los profesionales universitarios graduados en el extranjero que formen parte de programas de postgrado entrenamiento, u otras actividades organizadas para desarrollarse en el territorio de la República por las distintas universidades del país, instituciones no estatales o internacionales o instituciones del Estado, autónomas o semiautónomas y las municipalidades, que por tal motivo deban ejercer la profesión en Guatemala, por un lapso de tiempo máximo de dos años, no prorrogables, podrán hacerlo por el tiempo que dure la actividad respectiva, para lo cual se inscribirán en el registro de colegiados temporales que deberá llevar cada colegio profesional. Del tiempo señalado en la Ley para colegiarse. Al tenor de lo regulado por el Artículo dos de la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria, todos los profesionales graduados en cualquiera de las universidades del país, deberán colegiarse dentro de los seis meses siguientes la fecha de su graduación, debiendo presentar el título profesional que lo acredita como egresado de la universidad correspondiente, en el grado de licenciado como mínimo.

El incumplimiento de lo estipulado en este párrafo será sancionado con multa acordada y revisada por la junta directiva del colegio profesional que



corresponda, la cual no podrá ser mayor de un mil quetzales.

De acuerdo a lo regulado en el Artículo cinco para el ejercicio de las profesiones universitarias, es imprescindible tener la calidad de colegiado activo.

Toda persona individual o jurídica, pública o privada que requiera y contrate los servicios de profesionales que de conformidad con esta ley, deben ser colegiados activos, quedan obligadas a exigirles que acrediten tal extremo, para dar validez al contrato, y sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles en que puedan incurrir por tal incumplimiento.

1.4. La función notarial

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público.

“El objeto: es la creación (autorización) del instrumento público, y quien lo crea es el notario (es el profesional del derecho encargado de faccionar el instrumento público). Al indicar que el contenido: actividad del notario y de las



partes en la creación del instrumento público.”³

1.5. Definición

Según el autor mexicano, licenciado José Arrache establece: “Una gran mayoría de notarios acepta el término función, aunque no es lo mismo decir que hacer o actividades notariales. Se ha discutido en muchas ocasiones si la función del notario es pública o no. Algunos autores opinan que el notario es un funcionario público, otros afirman que es un profesional liberal, y otros que desarrolla una función pública. De cualquier forma, la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal indica en su Artículo 27 que la función notarial es de orden e interés público. De manera similar era contemplada la función del notario en la ley de 1999 en el Artículo 1º estableciendo que la función notarial pertenece al orden público, y dicha función sería encomendada a particulares licenciados en Derecho”.⁴

Se establece que la finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso administrativo de las relaciones jurídicas.

³ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 4.

⁴ Arrache Murguía, José Gerardo. **El notario público, función y desarrollo histórico**. Pág. 48.



1.6. Responsabilidades del notario

Las responsabilidades del notario deben de cumplirse para que este no incurra en incumplimiento de sus funciones y deberes, estos actos de incumplimientos pueden ser penados según la Ley de Colegiación y Ética Profesional de Guatemala.

Para establecer la responsabilidad, es necesario tomar en cuenta lo que indica: El autor Oscar Salas, citado por Nery Roberto Muñoz, afirma que: “Las primeras agrupaciones humanas no necesitaron del notario.” Lo reducido del grupo permitía que los actos jurídicos fueran conocidos de todos. El autor citado resalta que con la intervención de la escritura se aceleró el proceso, pues con ella se dejaba exacta memoria de lo sucedido. Esto hizo necesario la intervención de alguien que supiera escribir y que conociera también de las formalidades que fueron sustituyendo a los antiguos ritos o solemnidades con el mismo fin de dar, a la expresión de la voluntad, un sentido inequívoco. “Estos llamados escribas, junto con los testigos requeridos, ocuparon el lugar, del grupo social para dar fe o testimonio de los actos ocurridos en su presencia”.⁵

1.7. La fe pública notarial

Por la fe pública que está investido el notario se toma como cierto todo actuar

⁵ **Op. Cit.** Pág. 7.

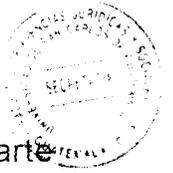


que realice. La fe pública notarial, es la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial y a los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio. Artículo 1 del Código Notarial.

“Los escribas hebreos eran de distintas clases. Unos guardaban constancia y daban fe de los actos y decisiones del Rey. Otros pertenecían a la clase sacerdotal y daban testimonio de los libros bíblicos que conservaban, reproducían e interpretaban. Había también escribas del Estado, cuyas funciones consistían en actuar como secretarios del consejo estatal y colaboradores de los tribunales de justicia del Estado. Pero además había entre ellos otra clase de escribas, mucho más parecidos a los notarios actuales: los escribas del pueblo, que redactaban en forma apropiada los contratos privados. V. La fehaciencia solamente se lograba mediante la fijación del sello de superior jerárquico del escriba, pues no estaba delegada en éste la fe pública, sino reservada al primero”⁶

Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aún cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo.

⁶ Op. Cit. Págs. 7.



En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado. Ello se fundamenta en la legitimación del orden jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la Ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma; el cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante la sanción.

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticadora de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses.

Es además prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias, según los casos.



CAPÍTULO II

2. Los bienes muebles e inmuebles y la propiedad

Se establece que los bienes: “Son aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Son cosas de utilidad para el hombre, las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas, también todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. Cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez”.⁷

2.1. Los bienes

También como antecedentes, es necesario establecer lo importante que se hace mención de los bienes, y es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “Los romanos trazaban una primera exclusión: Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur, lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”⁸ Como algo perjudicial para la persona no poseer bienes.

⁷ **Ibid.** Pág. 270

⁸ Cabanellas Guillermo. **Op.Cit.** Pág. 477



2.2. Definición de bienes

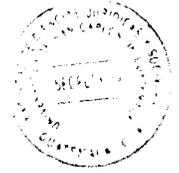
Pero para definir los bienes de forma más concreta, para el tratadista Guillermo Cabanellas, indica que los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuánto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiables y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”.⁹

La legislación de Guatemala en el Artículo 442, del Código Civil establece: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasificarán en inmuebles y muebles”.

Aparte desde el punto de vista jurídico, la ley señala por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre.

Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. Como son las rocas y otras cosas que no pueden ser objeto de apropiación cuando se encuentren en propiedades del Estado o en propiedad privada del territorio de Guatemala.

⁹ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 477.



2.3. Clasificación de los bienes

Los bienes doctrinariamente se clasifican en:

1. Por su naturaleza:

- a. **Corporales:** Tiene una existencia apreciable por los sentidos.
- b. **Incorporales:** Aún no teniendo manifestación concreta produce efectos jurídicos determinados.

2. Por su determinación:

- a. **Genéricos:** Se alude identificándoles por su naturaleza común.
- b. **Específicos:** Se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.

3. Por su susceptibilidad de sustitución:

- a. **Fungibles:** Pueden ser substituidos por otros de mismo género.
- b. **No fungibles:** No pueden ser substituidos por otros.



4. Por las posibilidades de uso repetido:

- a. **Consumibles:** El uso altera su sustancia.
- b. **No consumibles:** Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables.

5. Por las posibilidades de fraccionamiento:

- a. **Divisibles:** Pueden fraccionarse en dos partes.
- b. **Indivisibles:** No admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.

6. Por su existencia en el tiempo:

- a. **Presentes:** Gozan de existencia actual.
- b. **Futuros:** Su existencia no es real.

7. Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento:

- a. **Inmuebles o raíces:** No pueden trasladarse de un punto a otro.
- b. **Muebles:** Son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.



8. Por la jerarquía en que entran en relación

- a. Principales: Los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes.
- b. Accesorios: Su existencia está condicionada por el otro.

9. Por la susceptibilidad del tráfico:

- a. Cosas dentro del comercio: son susceptibles de tráfico mercantil.
- b. Cosas fuera del comercio: No son objeto del mercado.

10. Por el titular de su propiedad:

- a. Bienes del Estado.
- b. Bienes de Particulares.

11. Por el carácter de su pertenencia

- a. De dominio público: Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.



- b. De propiedad privada: Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

2.4. Disponibilidad de los bienes

La disponibilidad de un bien o varios es por el dominio público, son bienes del dominio del poder público los que pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial y de propiedad privada, son bienes de particulares de las personas que tienen título legal o justo título.

2.5. Tipos de bienes

Para poder definir los tipos de bienes es necesario establecer que de conformidad a los Artículos señalados 442 al 463 del Código Civil, existen diversas clases de bienes entre los cuales se pueden mencionar:

2.6. Bienes muebles

Los bienes muebles, son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza. Cabanellas, al referirse a los bienes muebles dice que: "Son

aquellos que sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra



En cuanto a los muebles el Artículo 451 del Código Civil, Decreto Ley-106, regula, "Son muebles:

- 1°. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- 2°. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3°. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4°. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aún cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- 5°. Los derecho de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales;
y
- 6°. El derecho de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial. "

El Código Civil Decreto-Ley 106, clasifica a los bienes en el Artículo 454: "Fungibles si pueden ser substituidos por otros de la misma especie y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser remplazados por otros de las mismas cualidades", el Artículo 455 regula que: "Los semovientes como bienes muebles,

¹⁰ **Ibid.** Tomo II Pág. 232



pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca, se reputan como inmuebles.”

2.7. Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles o raíces, no pueden trasladarse de un punto a otro.

- Para Cabanellas, hablar de bienes inmuebles es referirse a “aquellos que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro y los clasifica así:
 - Son inmuebles por su naturaleza: Las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad.
 - Son inmuebles, por accesión: Las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.
 - Son inmuebles, por su carácter representativo: Los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles,



con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.”¹¹ Ossorio dice que “el bien inmueble es aquel que no puede ser trasladado de un lugar a otro”¹²

En la legislación guatemalteca en el Artículo 445 del Código Civil, Decreto-Ley 106, establece que son inmuebles:

- 1º. El suelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6º. Los muelles y los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7º. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o

¹¹ **Ibid.** Pág. 280 y 281

¹² Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 108.



criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

El Artículo 446 del Código Civil, Decreto-Ley 106, también establece: “se reputan inmuebles los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que las aseguran”.

2.8. Definición de la propiedad

La propiedad es un beneficio para todas las personas, y es necesario que la persona tenga protegido el o todos sus bienes, por percatarse la cantidad de estafas que se realizan por la razón de que algunos notarios que son sorprendidos por personas que se hacen pasar por propietarios legítimos y también sorprenden este tipo de personas a registradores de la propiedad.

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: “... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.”¹³

Al respecto la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo

¹³ **Diccionario de la Lengua Española.** Pág. 1269.



39 establece: "Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".

Guillermo Cabanellas expone que la propiedad se define en general: "... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio."¹⁴

El diccionario jurídico Espasa define la propiedad como: "Derecho constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determinar los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales".¹⁵

De las definiciones de cada diccionario centralizan que la propiedad es una figura de pertenencia o derecho, de cada individuo u institución, por tal razón la propiedad no es un término absoluto que se le puede dar a todo propietario, por

¹⁴ Cabanellas Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 196.

¹⁵ **Diccionario jurídico Espasa**. Multimedia Cd. Room. 1999.



que al carecer en el presente caso de un derecho real, se carecería de una propiedad.

El Diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz."¹⁶

En sentido subjetivo, "El vocablo propiedad es sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto. Este es el sentido que se dio a la propiedad en Roma, en donde se entendió como tal un derecho absoluto que podría ejercerse sobre un bien: *ius utendi, fruendi et abutendi*."¹⁷

La propiedad es un beneficio para todas las personas, y es necesario que la persona tenga protegido el o todos sus bienes, por percatarse la cantidad de estafas que se realizan por la razón de que algunos notarios son sorprendidos por personas que se hacen pasar por propietarios legítimos y también sorprenden este tipo de personas a registradores de la propiedad.

El fundamento lo establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala señalando que: Propiedad privada. "Se garantiza la

¹⁶ **Diccionario de la Lengua Española.** Pág. 1269.

¹⁷ José Castan Tobeñas. **Derecho civil español común y foral.** Tomo III. Pág. 98.



propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley". Siempre apegado a derecho y con justo título.

2.9. Naturaleza de la propiedad

Referirse a la propiedad, es traer a la mente la idea de la relación jurídico o existente de un sujeto con una cosa, debido a que no se puede concebir la propiedad de un objeto ajeno si no entra a escena el ser humano. En derecho se entiende por propiedad algo que nos pertenece y que es útil al hombre para subsistir.

2.10. Características de la propiedad

a) Es un derecho absoluto: Es decir, el propietario ejercía su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada. Esto era el ius abutendi de los romanos, se podía pues, a luz de esta concepción abusar del derecho.

b) Es un derecho exclusivo: La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.

c) Es un derecho perpetuo: Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad.



2.11. La disponibilidad de la propiedad

Navas establece: "Las personas y las cosas quedan ligadas por vínculos atados por la propiedad de la tierra. El dominio se reparte en innumerables desmembraciones supuestas. En la cúspide de la pirámide, el Lord Paramount, señor entre los demás señores a quien todos le deben tributo de armas, soldados y provisiones. En la escala más baja, el siervo de la gleba, que debe al inmueble feudal servicios personales, que no es más que un accesorio del fundo y se trasmite con él..."¹⁸

Inicialmente la propiedad fue fruto del trabajo personal: al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer, los utensilios caseros. Las tribus más adelantadas del último periodo del salvajismo (arios, semitas y turenios) rebasaron la etapa de cazadores, arribando con ello a la fase de la domesticación animal la que separa al hombre de aquella época en los grupos bien definidos de pastores y cazadores, motivando la primera gran división social del trabajo. El hombre pastor establece y mantiene una propiedad comunal sobre los productos que derivan de su actividad e inicia en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta la modalidad global es decir, la propiedad tenía un carácter colectivo porque era de tribu en tribu por medio de los jefes. Segunda gran división del trabajo. En esta época, la riqueza aumento desmedidamente, incrementada por la circulación de metales preciosos que

¹⁸ Navas, Raúl. **Derecho de propiedad, uso y goce**. Pág. 23



aunque no se acuñaban, se cambiaban al peso. Tercera gran división del trabajo surge con la aparición de una clase social que no se ocupa de la producción, sino del intercambio de productos y es la de los Mercaderes. " Debe señalarse que la propiedad privada es uno de los pilares del modo capitalista de producción por cuanto que éste descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo ¹⁹

2.12. Tipos de propiedad

En la actualidad la propiedad es reconocida en el derecho moderno la distinción romanista de los modos de adquirir la propiedad en el sentido originario, que se verifica cuando esa adquisición se produce independientemente de toda relación jurídica anterior, es decir que las cosas no hayan tenido dueño y que el transmitente ostente el derecho sobre la cosa.

"Rojínas Villegas, al hablar de la adquisición derivativa, la divide en las categorías siguientes:

A título universal: Es aquella por la cual se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo; la forma de adquisición a título universal

¹⁹ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. Pág. 76



reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria, cuando en esta última se instituyen herederos

A título particular: Es aquella que se refiere a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio general en las relaciones jurídicas de tráfico; la forma habitual de transmisión a título particular es el contrato, también en los legados, porque el legatario recibe bienes determinados.

a) Primitivas derivadas: Se entiende aquella forma en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, el adquirente no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

A título oneroso: Cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación económica. Ej. Los contratos onerosos.

A título gratuito: Surge cuando no se recibe ninguna prestación a cambio del bien que se recibe. Ejemplo: la donación a título gratuito.

- Por causa de muerte: Cuando el titular de los bienes ha muerto y el que recibe lo hace por medio de la herencia o sucesión.



- Por contrato entre vivos: El que se realiza durante la vida de las personas y comprende aquellos actos propios del tráfico mercantil.

- Por accesión natural: Presenta las siguientes formas: aluvión, avulsión, nacimiento de isla y mutación de cauce de río.

- Por accesión artificial: En inmuebles: por edificación, plantación y siembra; y en muebles, por incorporación, mezcla, confusión y especificación.

- Por acrecentamiento o aluvión: Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riveras.

- Por desprendimiento o avulsión: Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta; o cuando arranca árboles o cosas.

- Por incorporación: Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de éstos, por casualidad o por voluntad de uno de ellos.

- Por mezcla o confusión: La mezcla se refiere a sólidos y la confusión a líquidos.



- Por especificación: Consiste en dar forma a una materia ajena, o sea, en transformar por el trabajo esa materia.

- Por adjudicación: Se da cuando el juez adjudica cosas determinadas o partes alícuotas determinando la proporción que corresponde a los herederos.

- Por venta judicial y remate: Se da cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta debido a que no se presentan postores, el juez dicta una resolución adjudicando los bienes.

- Por cesión o enajenación: Se refiere a la transmisión de dominio de alguna cosa o algún derecho sobre ella, que una persona hace a favor de otra.

- Por usucapión o prescripción: Acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la prescripción.

- Por herencia: Cuando existen testamentos o intestados.

- Por derecho de autor: Cuando se registra una obra artística o literaria en la dependencia oficial correspondiente.



- Por expropiación: Cuando una propiedad inmueble es declarada de utilidad pública por el Estado, este la adquiere previa indemnización del afectado.
- Por acción reivindicadora: Es un medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona”.²⁰

²⁰ Rojinas Villegas. **Compendio de derecho civil**. Págs. 87 a 101.





CAPÍTULO III

3. El derecho registral y la base de datos electrónica

El derecho registral y la informática están íntimamente relacionados en la actualidad debido a la evolución tecnológica la informática se ha convertido en una herramienta de ayuda y celeridad en el derecho. Al establecer las firmas de los propietarios en una base de datos los contratos se verían con mayor seguridad debido a que se tendría un registro para poder corroborar la veracidad de los instrumentos jurídicos y como lo menciona el autor Manuel Ossorio quien define el contrato como: "el pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas"²¹

3.1. Antecedentes

A través del derecho registral se regula la organización y funcionamiento de los registros, entre ellos incluido el civil, de conformidad con sus principios y normas. El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos. El derecho registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales, encargados de

²¹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y políticas**. Pág. 98.



registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así como también, la forma cómo han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de éstas.

Se dice que el Derecho Registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a la constitución, modificación, organización y funcionamiento de los registros públicos, tal es el caso del Registro de la Propiedad, institución que le corresponde, llevar el registro de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.

3.2. Definición de derecho registral

Para Pérez Lasala: "El derecho registral es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración."²²

El tratadista Carral, indica que: "No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el derecho de registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de

²² Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 7.



registros. Podría decirse que ese género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipotecas." ²³

3.3. Naturaleza

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Luís Carral y de Teresa quien expone que: "... se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que todo lo que regula en los principios registrales, ósea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos." ²⁴

3.4. Características del derecho registral

Las características del derecho registral la ofrece Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien las enumera de la siguiente forma:

- a. "Material o sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.

²³ Carral y de Teresa, Luís. **Derecho notarial y registral**. pág.14.

²⁴ **Ibid.** pág. 23.



- b. Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
- c. Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización del Registro de la Propiedad.”²⁵

Por su parte José Luis Pérez Lasala señala que el derecho registral posee las siguientes características: “El derecho registral posee tres características básicas:

- a. Sustantivo y adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.
- b. Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley.
- c. Formalista: Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos, circunstancias cuya omisión acarrea su nulidad.”²⁶

²⁵ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 66.

²⁶ **Op. Cit.** Pág. 9.



3.5. Regulación legal del derecho registral

La regulación legal se establece en los Artículos 1124 hasta el Artículo 1250, del Código Civil, dentro de los cuales de los puntos más importantes se encuentran: en el primer capítulo de los títulos sujetos a inscripción, en el segundo capítulo, de la forma y efectos de la inscripción, en el tercero, de las anotaciones y sus efectos, en el cuarto capítulo de las cancelaciones, en el quinto las certificaciones del registro y otros...

3.6. La base de datos

El manejo de una base de datos, implica poder brindar una seguridad informática, técnicas desarrolladas para proteger los equipos informáticos individuales y conectados en una red frente a daños accidentales o intencionados.

Estos daños incluyen el mal funcionamiento del hardware, la pérdida física de datos y el acceso a bases de datos por personas no autorizadas.

Diversas técnicas sencillas pueden dificultar la delincuencia informática, como ejemplo, se puede mencionar el acceso a la información confidencial, la cual puede evitarse destruyendo la información impresa, impidiendo que otras



personas puedan observar la pantalla del ordenador, manteniendo la información y los ordenadores bajo llave o retirando de las mesas los documentos sensibles.

Existiendo un conjunto de datos, organizados convenientemente y procesados según un criterio determinado, podemos obtener la información necesaria para la formalización de un conocimiento.

La enciclopedia Encarta 2000, establece respecto a la base de datos que: "Es cualquier conjunto de datos organizados para su almacenamiento en la memoria de un ordenador o computadora, diseñado para facilitar su mantenimiento y acceso de una forma estándar. Los datos suelen aparecer en forma de texto, números o gráficos".²⁷

Se puede considerar que los datos son los insumos determinados para fabricar un producto complejo, es decir, se trata de magnitudes, cifras, relaciones. Los anteriores serían los datos numéricos, así como los no numéricos podrían ser y representar: Hechos, premisas, principios, etc.

La enciclopedia Discovery establece respecto a los datos que: "El concepto de datos es pues, elementos susceptibles de observación directa o

²⁷ Enciclopedia Encarta 2006.Cd Room.(Consulta: Guatemala. 04/11/2014)



componentes indivisibles de información. La diferencia básica entre datos e información consiste en que los datos no son útiles o significativos como tales, sino hasta que son procesados y convertidos en información válida para la toma de decisiones.”²⁸

Los datos principales que le den una característica a la firma puede ser implementando una base de datos, ya que una institución como lo es el Registro General de la Propiedad con una base de firmas podría establecer si es legítima o no una firma con rasgos más particulares, de un propietario de un bien inmueble.

3.7. Función de la base de datos

Los medios informáticos nacen como un conjunto de técnicas que permiten al hombre realizar e integrar con mayor facilidad sus cálculos, se transforma en una nueva ciencia.

Como toda disciplina que se va perfilando dentro de una sociedad determinada, grande es la confusión que va sembrando a medida que una cantidad de términos propios de ésta fueron integrándose dentro de la sociedad.

²⁸ Enciclopedia Discovery, Cd. Room. (Consulta: Guatemala. 04/011/2014)



La base de datos tiene como función la captación, organización y demostración de que un dato es o no es lo correcto, ya que guarda sus características, y es de mucha utilidad por la función identificadora que realiza la base de datos con un sistema tecnológico avanzado.

3.8. La tecnología

El avance tecnológico permite que se hable en la actualidad de las siguientes formas para establecer la veracidad de los documentos y conocer la veracidad de las personas o propiedades.

Un cambio radical en el campo de aplicación y desarrollo de la tecnología de la información es la informática. Muchos autores opinan que han sido tres los inventos que han marcado un cambio influyente: la escritura, la imprenta y la computadora. Conforme el avance de la tecnología los profesionales tienen que adecuarse a ella.

3.9. Significado de tecnología

Al iniciarse el uso de la tecnología moderna el volumen de la información fue mayor a la capacidad humana y se hizo necesario buscar otros medios para



poder almacenarla, procesarla y suministrarla, así como para brindar resultados.

Para realizar dicha tarea surge una disciplina denominada Informática, derivada del vocablo francés *informatique*, término que surgió en Francia en el año de 1962, inventado por el francés Philippe Dreyfus.²⁹

3.10. Los medios tecnológicos

Los medios tecnológicos en el campo del derecho de la información juegan un papel muy importante; este cuenta con dos áreas que implican un punto de encuentro entre el derecho y las nuevas tecnologías, estas son: La informática jurídica y el derecho informático.

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

²⁹ Viale Rohmoser, Alfredo Julio. **La informática jurídica en el derecho registral**. Pág 7.



(Informática Jurídica de Gestión)³⁰ Y el derecho informático es el conjunto de disposiciones dirigidas a la regulación de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación.

La mayoría de autores consideran que el derecho informático es la rama del derecho que consiste en el conjunto de normas, aplicaciones, procesos, y relaciones jurídicas que surgen como consecuencia de la aplicación y desarrollo de la informática jurídica, así como la evolución del derecho en general.

Tiene como objetivo regular la actividad jurídica, utilizándola como instrumento que simplifique al profesional del derecho el ejercicio de su profesión. No hay duda que la informática revoluciono tanto en la vida cotidiana como también en la legislación, para una mayor rapidez y hasta cierto punto seguridad jurídica, se puede decir que la informática es una herramienta del notario.

3.11. El internet

El internet es considerado como la red de redes ya que se trata de una red de computadoras conectadas entre sí por medio de un protocolo de comunicación conocido como Transmission Control Protocol, el cual es reconocido por el

³⁰ Barrios Osorio, Omar Ricardo. **Ob. Cit.**, Pág.40



usuario por medio de un sistema de designación de nombres de dominio que identifican a los equipos que están conectados a la red. El internet es considerado como la cara de la sociedad de la información.

El éxito del internet radica en brindar información a gran escala, y permitir el intercambio e interacción entre varios usuarios simultáneamente; así mismo ofrece diversas herramientas y utilidades accesibles al público dentro de las que se puede encontrar el correo electrónico, acceso a grupos de noticias, listas de distribución, recuperación de información a distancia, comercio electrónico entre otros.

El origen del internet se da en el año 1969, en el momento que el departamento de Defensa de los Estados Unidos creó una red denominada Advances Ressearch Project Agency Network (ARPANET), esto con el fin de facilitar la comunicación entre diversos centros militares y lograr con ello que la transmisión de información, principalmente en épocas de conflictos bélicos o amenazas de seguridad pública, fueran de manera instantánea y mejorar con ello la defensa militar.

El departamento de Defensa contó con la colaboración de los departamentos de investigación de destacadas universidades, las cuales desarrollaron nuevos usos del antiguo ARPANET y pudieron comunicarse entre sí de forma más eficiente con la incorporación del correo electrónico en el año de 1972, y a



principios de la década de los 80 se dividieron las funciones de uso de este avanzado medio de comunicación en dos redes:

- a) MILNET: que exclusivamente se dedicaría a la actividad militar que dio origen al ARPANET.

- b) ARPANET: se dedicaría ya solo a ser un servicio exclusivo de interconexión de redes de la comunidad académica y científica.

A finales de la década de los ochentas, se permite la proliferación de redes personales y locales. En 1986 se da la ruptura del monopolio de uso público por parte de Estados Unidos al momento que la National Science Foundation se conecta a ARPANET. En 1990 a partir de las innovaciones que introdujo la National Science Foundation se consolidó una nueva esfera de comunicación que reemplazó a ARPANET y se denominó NSFNET.

Se produjo un protocolo específico de comunicación denominado GOPHER que facilitó la comunicación en tiempo real. A inicios de los noventas la red adquiere el nombre de INTERNET, como una alternativa universal que brinda libre acceso, fundada en diversas conexiones adheridas con el tiempo e inducidas por la actividad económica y en la actualidad es la plataforma virtual para realizar algunas verificaciones en los registros y en varias instituciones



3.12. Fomento a la tecnología en Guatemala

En julio de 1991 a través del Decreto 63-911, el gobierno de la República de Guatemala hacía el primer esfuerzo para la formación de un órgano encargado de normar la investigación y fomento de la utilización de tecnología a nivel nacional que involucrara al sector público y privado. Además, se creaba la Medalla Ciencia y Tecnología con el objetivo de premiar la investigación y el desarrollo tecnológico de interés nacional.

En el Artículo 7, en dicho decreto 63-911, el gobierno de la República de Guatemala se establece que el Estado identificará, formulará, evaluará y ejecutará proyectos de investigación científica y desarrollo tecnológico; promoviendo tecnologías que permitan mejorar las condiciones de educación, salud, nutrición y vivienda sobre la base de la satisfacción de las necesidades de la sociedad guatemalteca.





CAPÍTULO IV

4. La necesidad de un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los registros generales de la propiedad

La inseguridad registral se da de distintas formas, las bandas organizadas cometen delitos de diverso índole, entre las más comunes se encuentran delitos patrimoniales, realizadas por estas bandas, ya que los mismos falsifican documentos, Documentos Personal de Identificación y escrituras públicas y actúan con total impunidad contra guatemaltecos honrados. Ante esta situación el Registro General de la Propiedad creó la dirección de seguridad registral, en donde se instaló una ventanilla interinstitucional que sirve al público, para atender el problema del Ministerio Público, el cual debería contar con una base de datos de firmas y de certificaciones de partidas conectadas con el Registro Nacional de las Personas, para corroborar tanto las firmas o certificaciones de los compradores y vendedores de bienes inmuebles.

4.1. Antecedentes de la problemática planteada

El Estado de Guatemala a través de la Constitución Política de la República de



Guatemala protege la propiedad privada, en el Artículo 39 indica: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley”.

El caso se da cuando la asesoría jurídica requiere a los notarios con sus respectivos clientes a ratificar las firmas o impresiones para dar certeza de la compraventa que se ha otorgado.

Y es por tal razón que para evitar que los notarios sean requeridos a la oficina de seguridad del Registro General de Propiedad a ratificar las firmas de las compraventas de los documentos para tener la certeza que es un acto legal, se debe de implementar un registro electrónico de firmas e impresiones dactilares de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en los Registros Generales de la Propiedad.

4.2. Características

La ley no obliga al notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley.

Para el efecto como dispone el Artículo 29 del Código Notariado en su parte



conducente “Los instrumentos públicos contendrán: La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos.” Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa y no podrá esconderse por su propia negligencia.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas.

Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidada.



4.3. Soluciones viables

Como se señala con anterioridad la necesidad que para registrar un bien en el Registro General de la Propiedad se implemente una base tecnológica con las firmas de los propietarios de bienes registrados en el Registro General de la Propiedad.

4.4. El registro electrónico

Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y opera como un programa informático con una base de datos central interconectada. Las bases de datos deben contar con un respaldo electrónico. Mediante este programa se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral. Existen varios sistemas de formas en que se puede organizar y dirigir los distintos registros, la necesidad que en el Registro General de la Propiedad sea implementado, la tecnología de la base informática incorporando las firmas electrónicas para verificar los ingresos de la inscripción de nuevos bienes.

4.5. Las firmas electrónicas

La firma electrónica, es el código informático que permite determinar la



autenticidad de un documento electrónico y su integridad, impidiendo a su transmisor desconocer la autoría del mensaje en forma posterior y la firma digital, es el resultado de un proceso informático validado, implementado a través de un sistema criptográfico de claves públicas y privadas, que permiten tener certeza de quien es el autor del documento.

No son más que los datos consignados en forma electrónica en una comunicación electrónica, adjuntados o asociados de una manera lógica al mismo, que pueden ser utilizados para identificar al firmante con relación a la comunicación electrónica e indicar que el firmante aprueba la información incorporada en el documento electrónico.

Se caracteriza por dar:

- a) Autenticidad
- b) Integridad
- c) Originalidad
- d) No Repudio
- e) Confidencialidad
- f) Veracidad

Las firmas electrónicas se pueden clasificar en:



- a) Firma electrónica simple
- b) Firma electrónica avanzada

4.6. Las impresiones dactilares

Las impresiones dactilares son diversiformes, existe una infinita desigualdad entre los dibujos dactilares. Pueden existir muchas impresiones digitales o dactilares parecidas, pero hasta la fecha nunca se han encontrado impresiones dactilográficas que contengan los mismos rasgos o características similares.

Tipos de impresiones dactilares son: Arco simple, presilla y verticilo.

4.7. La implementación de registros electrónicos en el Registro General de la Propiedad

La implementación de la informática jurídica está inmersa en el derecho registral, ya que en la actualidad se hace énfasis a lo relativo al archivo y recuperación de documentos jurídicos, conservación, clasificación y selección sistematizada de datos jurídicos, que no se pueden obtener por medios tradicionales que se han venido usando en épocas anteriores; este crecimiento de la informática jurídica está íntimamente relacionada con el derecho registral



ya que los registros públicos e instituciones gubernamentales que manejan registros de diversas índoles, con la finalidad de facilitar el acceso a los datos, y prestar un servicio más eficiente y rápido han implementado el uso de la informática jurídica y los recursos informáticos para facilitar la consulta y acceso a la información.

En Guatemala la mayoría de registros públicos, sino es que todos, se han introducido al mundo de la informática tal es el caso del Registro General de la Propiedad, el cual presenta una serie de servicios y productos registrales a través de medios electrónicos, siendo estos el servicio de consulta a distancia, el cual se puede utilizar ingresando a la página web del registro para conocer si a una finca le aparece un documento dentro del flujo de trabajo del registro, pendiente de inscripción, anotación o cancelación al momento de realizarse la consulta; así mismo que mediante un formulario único el usuario pudiera solicitar la certificación de la propiedad como el estado matricular de un bien inmueble; actualización de información del DICABI y de las municipalidades.

Como consecuencia de la expansión de los servicios en línea que ofrece el Registro General de la Propiedad, este registro obtuvo el sello de seguridad Site Secure de la empresa Cybertrust-Verizon Wireless, para sellar electrónicamente las certificaciones que expide el Registro.

Así mismo implemento el servicio de aviso notarial electrónico por medio del



cual los notarios pueden remitir sus avisos conjuntamente con sus testimonios de actos de materia registral, tanto a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como a las Municipalidades del país por medio del Registro General de la Propiedad; servicio de notificación vía mensaje de texto SMS a Notarios, referente a las operaciones de documentos presentados para su registro; habilitación de pago de certificaciones e inscripciones, anotaciones y cancelaciones de actos y contratos, por medio de tarjetas de crédito; entre otros servicios que se han implementado para poder prestar un servicio más eficiente a los profesionales del derecho y a la población en general.”³¹

Si bien es cierto, la mayoría de instituciones públicas hacen uso de la tecnología ya sea por sitios web en la internet para poner a disposición del público sus servicios para mayor rapidez y así evitar el engorroso trámite personal en las ventanillas de servicio de esas instituciones, aun falta por abarcar ciertos servicios, tal es el caso de el registro electrónico de firmas y huellas dactilares en el registro de la propiedad para asegurar los derechos de los propietarios y así evitar que estos sean víctimas de despojo de sus bienes, como está ocurriendo en muchas partes del país en áreas rurales victimizando a personas de la tercera edad que no tienen familiares o sus familiares están en el extranjero, falsificándoles la firma para poder realizar instrumentos públicos a través de notarios.

³¹ www.registro-propiedad.org.gt/), 11 de marzo de 2015.



Estas implementaciones de una base de datos para establecer la legitimidad de una venta en el Registro General de la Propiedad, ya que en la actualidad existe descontento por las negociaciones al momento de querer registrar una nueva compraventa, por ser ratificadas las firmas de los vendedores.

Por los constantes actos delictivos que recaen sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, y por contar con mecanismos atrasados para agilizar y dar una seguridad jurídica adecuada para los propietarios legítimos de bienes inmuebles, es necesario establecer protocolos adecuados a la realidad del país, ya que en instituciones como el RENAP, se han actualizado en la implementación de firmas e impresiones dactilares de los habitantes de Guatemala.

Ante las modernizaciones que ha sido objeto el Registro General de la Propiedad, es necesario que se implemente nuevas modernizaciones para mejorar la atención a los propietarios, como se indicó con una base de datos adecuada de las firmas de los propietarios o impresiones dactilares ya que los delitos que se cometen a propietarios de bienes se realizan constantemente sin que se encuentre solución a la misma.

Las dificultades de demostrar la veracidad de las ventas de propiedades es constante por lo que el Registro General de la Propiedad realiza de una forma inadecuada la ratificación de firmas creando la desconfianza de los



propietarios frente a los notarios que autorizaron dicha venta y lo que se pretende es la implementación de un registro de firmas e impresiones dactilares de propietarios de bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Se establece que como lo reza el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, indica: "Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos guatemaltecos." Por lo que es necesario que se implemente la base de datos de firmas de los propietarios para evitar tanta molestia en la inscripción de un bien inmueble, en los Registros Generales de la Propiedad.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La problemática de la seguridad jurídica que se encuentra en el Registro General de la Propiedad, se establece por la infiltración del crimen organizado para despojar a los propietarios de bienes inmuebles, ya sea por falsificar firmas o por engaños para dejar plasmadas las impresiones dactilares en compraventas a personas que carezcan de estudios o no sepan leer y escribir en el Registro General de la Propiedad en ocasiones ratifican las firmas o las verificaciones dactilares en el área jurídica.

Es necesario para que la población que cuente con una propiedad pueda estar confiada que un bien no va ser objeto de algún delito, y que sean implementados los avances tecnológicos en el Registro General de la Propiedad Central y el Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, un registro o base de datos de las firmas o impresiones dactilares para establecer la legalidad y demostrar certeza jurídica en las inscripciones realizadas en el Registro General de la Propiedad o en el segundo registro.





BIBLIOGRAFÍA

- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala, 2000.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. Colecciones de textos jurídicos universitarios. Segunda edi. Ed: María México D.F. 1975.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Talleres de Impresión de la Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala,(s.e) 1985.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Ed. Heliaca S.R.L. Viamonte 1730, piso 1, Buenos Aires Argentina.
- CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y derecho registral**. España. Ed. Porrúa. 2000.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y formal**. t. II, vol. I. Reus, s. a., Madrid, 1982.
- COUTURE, Eduardo. **Los fundamentos del derecho procesal civil y mercantil**. Ed. Porrúa. S. A. México 1976.
- Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española**. Ed. Calpoe, S.A. Madrid, España. 2001.
- Diccionario Jurídico Multimedia Espasa** C.d. Room. 1999.
- Diccionario Universal Ilustrado Larousse**. Tomo III. 2005
- Enciclopedia Encarta**. C.d. Room. 2005.



GIMENES ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra, S.A., 1976

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Ed. de Palma, Buenos Aires, Argentina 1966.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Ed. Mayte.

MUSTAPICH, José María. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. Ed. Tucuman 826, Buenos Aires, Argentina 1957.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ed. Heliasta, México, D.F. 1978.

PÉREZ MORALES, Rubén. **Tesis la rescisión de los contratos en la legislación guatemalteca**. 1972.

PLIEGO BALLESTEROS, María. **Valores y autoeducación**. Ed. MINOS. Vol.11. México. 2002.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 3ª edición 1976, seis tomos.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Tomo I, volumen II, ed. 1958.

ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral**. España. Ed. Porrúa. 2004.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. 9a.ed: Ed. Aries, Barcelona, España 1983.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**, tomó uno, Ed: Ramón Sopena, Barcelona.



Legislación:

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

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

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

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1946.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmueble. Decreto 15-98 del Congreso de la República. 1998.

Ley del Timbre Fiscal y Papel Sellado Especial Para Protocolo. Decreto 37-92 del Congreso de la República. 1992.

Ley del Timbre Forense y Notarial. Decreto 82-96 del Congreso de la República. 1996.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 359-87 del Presidente de la República de Guatemala. 1987.

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.

Arancel General de los Registros de la Propiedad. Contenido en el Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.