

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

**LA IMPLEMENTACIÓN DE LA DACTILOSCOPIA COMO MEDIDA DE SEGURIDAD  
PARA GARANTIZAR SOBRE LOS BIENES INMUEBLES LA LEGITIMIDAD DE LOS  
PROPIETARIOS EN SUS ACTUACIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD**

**CARMEN IVÓN VELÁSQUEZ PASTOR**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2015**

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

**LA IMPLEMENTACIÓN DE LA DACTILOSCOPIA COMO MEDIDA DE  
SEGURIDAD PARA GARANTIZAR SOBRE LOS BIENES INMUEBLES  
LA LEGITIMIDAD DE LOS PROPIETARIOS EN SUS ACTUACIONES  
INSCRITAS EN EL REGISTRO 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

**CARMEN IVÓN VELÁSQUEZ PASTOR**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, agosto 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 Alvarez  
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario  
SECRETARIO: Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayesta

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Rodolfo Giovani Celis López  
Vocal: Lic. Jaime Amílcar González Dávila  
Secretario: Lic. Héctor David España Pinetta

**Segunda Fase**

Presidente: Lic. Baudilio Napoleón Navarro Orozco  
Vocal: Lic. Carlos Humberto de León Velasco  
Secretario: Lic. Helder Ulises Gómez

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



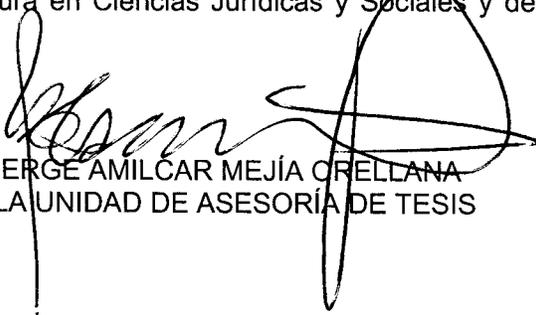
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala 04 de julio de 2012.

Atentamente pase a el LICENCIADO DANIEL MAURICIO TEJEDA AYESTAS, en sustitución del asesor propuesto con anterioridad LICENCIADO GUSTAVO ADOLFO MENDIZÁBAL MAZARIEGOS, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis de la estudiante CARMEN IVON VELÁSQUEZ PASTOR, carné:200016004 intitulado "LA IMPLEMENTACIÓN DE LA DACTILOSCOPIA COMO MEDIDA DE SEGURIDAD PARA GARANTIZAR SOBRE LOS BIENES INMUEBLES LA LEGITIMIDAD DE LOS PROPIETARIOS EN SUS ACTUACIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para recomendar a la estudiante, si así lo estima conveniente la modificación del bosquejo preliminar de temas y de las fuentes de consulta originalmente contempladas, asimismo, el título del punto de tesis propuesto. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

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



cc.Unidad de Tesis, interesado y archivo  
BAMO/iyr.





Guatemala, 30 de enero de 2013.

Doctor  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas Y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.



Respetable Doctor Mejía

En cumplimiento de la resolución, emitida por la Unidad de Tesis a su cargo, con fecha cuatro de julio del año dos mil doce, en la cual se me nombra como asesor de la investigación intitulada: "La implementación de la Dactiloscopia como medida de seguridad para garantizar sobre los bienes inmuebles la legitimidad de los propietarios en sus actuaciones inscritas en el Registro de la Propiedad", sustentada por la bachiller Carmen Ivon Velásquez Pastor, ante usted me permito informar:

Tal como lo establece el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, la investigación tiene como contribución, el coadyuvar a proveer de seguridad a las distintas operaciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad Inmueble, en virtud que es necesario dotar de un sistema eficaz y eficiente a las operaciones registrales de modo tal que se garantice la seguridad jurídica. Existen sin dudar muchas formas de garantizar la seguridad en las operaciones registrales, sin embargo y ante al avance e implementación de la tecnología en ellas, es necesario de igual manera contar con herramientas de tecnología avanzada que permitan el adecuado resguardo de lo que en el registro consta, en ese sentido, es definitivamente la dactiloscopia la herramienta más segura y sencilla de usar y además que cumple con ese objetivo.

Además según el Artículo 32 del mismo Normativo, se puede apreciar en el trabajo de investigación presentado, cumple con lo siguiente:

Licenciado  
Daniel Mauricio Tejeda Ayestas  
Abogado y Notario



- II. El tema de investigación es de suma importancia tanto para el Derecho Notarial como para el Derecho Civil, en virtud de que se trata de la protección a los bienes inmuebles, que en su mayoría son operados a raíz de un contrato civil, el cual como requisito sine qua non para su validez registral debe de constar en escritura pública, la cual en nuestro medio únicamente puede ser autorizada por notario hábil. La implementación entonces de la dactiloscopia como medio garante de la operación registral viene a brindarle un doble revestimiento de legalidad y seguridad jurídica, ya que el primer nivel de garantía obedece a la fe pública del notario, siendo entonces la dactiloscopia el segundo estrato que permite la certeza y seguridad jurídica en cada operación que sobre el bien inmueble se realice.
- III. Se estableció el uso de bibliografía adecuada, tanto doctrinaria como legislativa.

En virtud que el trabajo desarrollado por la bachiller Velásquez Pastor, cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, considero procedente emitir **dictamen favorable** para que se nombre revisor y en su oportunidad se ordene la impresión y examen público de tesis.

Sin otro particular, deferentemente



Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas  
Abogado y Notario

Licenciado Daniel Mauricio Tejeda Ayestas  
Abogado y Notario  
Colegiado No. 9219



# USAC

## TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

18

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 14 de agosto de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante CARMEN IVON VELÁSQUEZ PASTOR, titulado LA IMPLEMENTACIÓN DE LA DACTILOSCOPIA COMO MEDIDA DE SEGURIDAD PARA GARANTIZAR SOBRE LOS BIENES INMUEBLES LA LEGITIMIDAD DE LOS PROPIETARIOS EN SUS ACTUACIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO 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.



## DEDICATORIA

**A DIOS:** Por darme la vida, y cumplir una de mis metas.

**A MI ABUELA:** Por sus sabios consejos.

**A MIS PADRES:  
Y HERMANOS** Por su amor y apoyo que me han brindado.

**A MIS COMPAÑEROS  
Y COMPAÑERAS:** Por su amistad y compañerismo.

**A LOS CATEDRÁTICOS  
Y CATEDRÁTICAS:** Por sus enseñanzas en el proceso de aprendizaje universitario en la academia.

**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

# ÍNDICE



	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

## CAPÍTULO I

1. El documento público .....	1
1.1. Clasificación de los documentos.....	2
1.2. El instrumento público.....	3
1.3. El instrumento público en la legislación guatemalteca.....	4
1.4. Fines del instrumento público.....	7
1.5. Valor jurídico del instrumento público.....	8
1.6. Clasificación del instrumento público.....	9
1.6.1. Instrumento público principal o protocolar.....	10
1.6.1.1. Clases de instrumento público principal o protocolar	10
1.6.1.2. Escritura pública o matriz.....	11
1.6.1.3. Clases de escritura pública.....	12
1.6.1.4. Características de la escritura pública.....	12
1.6.1.5. Estructura de la escritura pública.....	14



1.6.1.6. Acta de protocolización.....	16
1.6.1.7. Razón de legalización de firma.....	20
1.6.2. Instrumento público secundario o extra protocolar.....	20
1.6.2.1. Acta de legalización de firma.....	20
1.6.2.2. Acta de legalización de copia de documentos.....	22
1.6.2.3. Acta notarial.....	22
1.6.2.4. Estructura del acta notarial.....	23
1.6.2.5. Requisitos y formalidades del acta notarial.....	23

**CAPÍTULO II**

2. Derecho de propiedad.....	25
2.1. Sistemas de derechos reales.....	25
2.2. Clasificación de los derechos reales.....	26
2.3. Naturaleza jurídica de los derechos reales.....	31
2.4. Propiedad.....	34
2.5. Características de la propiedad.....	35
2.6. Facultades de la propiedad.....	35



### CAPÍTULO III

3.	Derecho registral.....	39
3.1.	Naturaleza jurídica.....	40
3.2.	Sistema registral.....	41
3.3.	Clasificación de los sistemas registrales.....	41
3.4.	Sistema registral utilizado en Guatemala.....	44
3.5.	Principios registrales.....	45
3.5.1.	Principio de inscripción.....	46
3.5.2.	Principio de especialidad o determinación.....	48
3.5.3.	Principio de rogación.....	49
3.5.4.	Principio de legalidad o calificación.....	49
3.5.5.	Principio de tracto sucesivo.....	50
3.5.6.	Principio de consentimiento.....	51
3.5.7.	Principio de publicidad.....	51
3.5.8.	Principio de prioridad o prelación.....	52
3.5.9.	Principio de fe pública registral.....	52

3.5.10. Principio de legitimación.....	53
3.6. Registro de la Propiedad.....	53
3.6.1. Antecedentes históricos del Registro de la Propiedad.....	53
3.6.2. Definición del Registro de la Propiedad.....	56
3.6.3. Requisitos de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad.....	57
3.6.4. Operación registral electrónica.....	61

#### CAPÍTULO IV

4. La implementación de la dactiloscopía como medida de seguridad para garantizar sobre los bienes inmuebles la legitimidad de los propietarios en sus actuaciones inscritas en el Registro de la Propiedad.....	63
4.1. Antecedentes de la dactiloscopía.....	64
4.2. Qué es la dactiloscopía.....	67
4.3. Base de la dactiloscopía.....	67
4.4. Principios de la dactiloscopía.....	68
4.5. Huella dactilar.....	69



4.6. Composición de la huella dactilar.....	70
4.7. Clases de dactilogramas.....	71
4.8. Biometría.....	72
4.9. Sistema automatizado de identificación de huellas dactilares. (AFIS)	72
4.10. Características técnicas (A.F.I.S.).....	75
4.11. La implementación de la dactiloscopía como medida de seguridad para garantizar sobre los bienes inmuebles la legitimidad de los propietarios en sus actuaciones inscritas en el Registro de la Propiedad.....	77
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>81</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>83</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>85</b>

## INTRODUCCIÓN



El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio; además, de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. En la actualidad dicho registro ha enfrentado problemas; con el instrumento público objeto de inscripción por ser este susceptible de alteración, como consecuencia de ello, algunos guatemaltecos han sido engañados por personas inescrupulosas, despojándolos de sus bienes a través de acciones delictivas.

A raíz de esta problemática han surgido reformas en el ordenamiento jurídico guatemalteco, ejemplo de ello son las reformas al Código Civil, donde se faculta al registrador del Registro de la Propiedad la implementación de sistemas, controles para ejecutar las operaciones registrales utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos.

En cuanto a los objetivos en que me he enfocado es demostrar la falta de seguridad jurídica que el Estado de Guatemala, no brinda a los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, por no contar con medidas de seguridad tecnológicas que resguarden la protección de dichas inscripciones para el efecto deberá implementarse

un sistema moderno automatizado que de certeza jurídica a las inscripciones y titulares de los bienes objeto de inscripción.



Para esta investigación se planteo la hipótesis siguiente: Las primeras inscripciones de los bienes inmuebles, en las inscripciones donde consta el traslado de dominio de los mismos deben quedar registrados en el sistema dactiloscópico automatizado, denominado Sistema Automatizado de Identificación de Huellas Dactilares cuyas siglas en inglés son AFIS para otorgar certeza jurídica a las actuaciones en el Registro de la Propiedad. Dicha hipótesis fue comprobada al realizar la investigación de campo.

En relación a las teorías he utilizado doctrina de autores nacionales e internacionales cuyas opiniones son importantes a dicha problemática las técnicas utilizadas para la presente investigación se basó en el método inductivo, deductivo, analítico de los elementos apoyados estos por la técnica de fichas bibliográficas la información obtenida en libros, leyes e internet.

Este trabajo consta de cuatro capítulo; el capítulo uno, trata acerca del documento público; capítulo dos se refiere al derecho de propiedad; el capítulo tres versa sobre el derecho registral; el capítulo cuatro analiza la implementación de la dactiloscopia, como medida de seguridad para garantizar sobre los bienes inmuebles, la legitimidad de los propietarios en sus actuaciones inscritas en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO I



### 1. El documento público

#### ▪ Etimología

Al referirse a la etimología de las palabras, se está hablando de su origen, o su raíz; la palabra “documento” tiene su raíz en el vocablo latín “documentum”, derivada del verbo “doceo”, “es”, “ere”, equivale a enseñar, que es toda incorporación o signo material de un pensamiento.”<sup>1</sup>

Para el autor Pallares la palabra “documento”, significa “toda cosa que tiene algo escrito con sentido inteligente, usa el verbo escribir en sentido restringido. Es decir, que es la actividad mediante el cual el hombre expresa sus ideas y pensamientos por medio de la palabra escrita.”<sup>2</sup>

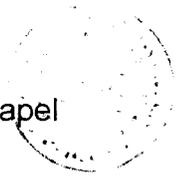
Guillermo Cabanellas define el “documento” como “escrito, escritura, instrumento con que se prueba, o al menos, que se aduce con tal propósito en la aceptación más amplia, cuanto consta por escrito o gráficamente así lo es tanto un testamento, un contrato firmado, un libro o una carta, como una fotografía o un plano sea cualquiera la

---

<sup>1</sup> Mascareñas, Carlos E. **Nueva enciclopedia jurídica**. t. VII, Pág. 674.

<sup>2</sup> Pallares, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. Pág. 283.

materia sobre la cual se extiende o figure, aunque indudablemente predomine el papel sobre todas las demás.”<sup>3</sup>



### ▪ **Definición**

El documento se puede definir como el medio que utiliza el ser humano para la representación escrita o gráfica del pensamiento humano, el cual podrá ser escrito o visual.

## **1.1 Clasificación de los documentos**

- a. Por su forma:** Dentro de esta clasificación se encuentran el documento escrito, audiovisual, iconográfico, informático o electrónico. Además una característica es que pueden ser redactados en sistema numérico, alfabético, alfanumérico.
- Documento escrito: Es el medio donde se deja constancia de un hecho o acontecimiento del pasado, el cual se hace constar en papel.
  - Documento audiovisual: Es el medio donde se hace uso de la tecnología, haciendo constar el contenido a través de imágenes y sonidos, proyectado en una pantalla, haciendo uso del sentido de la vista y sentido del oído.
  - Documento iconográfico: Es el medio cuyo contenido se hace se hace constar a través de imágenes, ya que tiene por objeto comunicar un tipo de mensaje.
  - Documento informático o electrónico: “Es el medio que contiene toda expresión, en lenguaje natural o convencional y cualquier otra expresión gráfica, sonora o

---

<sup>3</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. t. III, Pág. 309.

en imagen, recogidas en cualquier tipo de soporte material, incluso los soportes informáticos, con eficacia probatoria o cualquier otro tipo de relevancia jurídica.”<sup>4</sup>



**b. Por su autor:** Estos se subdividen en documento público y documento privado.

- Documento público: Es el redactado por funcionario o empleado público en el ejercicio de su cargo, creado para probar hechos, solemnizar y dar forma a los actos o negocios jurídicos cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley.
- Documento Privado: Es el redactado por las personas por su real saber y entender sin la intervención de un funcionario o empleado público en el ejercicio de su cargo y sin cumplir ninguna formalidad establecida en la ley.

## 1.2 El instrumento público

- **Etimología**

La palabra instrumento deviene del vocablo latino INSTRUERE que significa: enseñar, instruir, educar, se refiere a todo aquel elemento que sirve para fijar o enseñar, o especificar las circunstancias en que ocurrió un acontecimiento. Algunos autores lo relacionan con la escritura o el documento. Para comprender un poco más acerca de la palabra instrumento, el autor Pallares se refiere al mismo así: “Es todo aquello que puede servir para averiguar la verdad. Son pues instrumentos,

---

<sup>4</sup> Kohen, Alejandro, A. “El documento informático o electrónico”, *Derecho informático y de “alta tecnología”*, 27 de diciembre de 2007, <http://derechoti.blogspot.com/2007/12el-documento-informatico-o-electronico.html> (29 de mayo de 2012).



dando a esa palabra la acepción más general, toda clase de prueba. En su acepción restringida, instrumento es sinónimo de documento, y por lo tanto hay instrumentos auténticos, privados, públicos, ejecutivos, mercantiles, civiles, etc.”<sup>5</sup>

### **Definición**

El instrumento público se puede definir como el documento público autorizado por notario a instancia de parte, creado para perpetuar, probar hechos, solemnizar y dar forma a los actos o negocios jurídicos, para que surtan efectos jurídicos.

### **1.3 El instrumento público en la legislación guatemalteca**

En la rama del derecho notarial, el instrumento público no se encuentra expresamente definido, ya que el Código de Notariado Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala, establece en el Artículo 29 y 31 los requisitos que debe contener el instrumento público y, el Artículo 31 los requisitos esenciales. Sin embargo, debe de entenderse que cuando hace referencia al instrumento público se está hablando de la escritura pública.

Asimismo, en el Código de Notariado, Artículo 12 se interpreta que la escritura pública es un documento público.

---

<sup>5</sup> Pallares. **Op Cit.** Pág. 425.



El Artículo 15 numeral 4 del Código de Notariado hace referencia de la escritura pública, actas de protocolización y razones de legalización como un instrumento. Dicho Artículo establece: "El índice del protocolo se extenderá en papel sellado del mismo valor del empleado en él y contendrá en columnas separadas: 1. El número de orden del instrumento. 2. El lugar y la fecha de su otorgamiento. 3. Los nombres de los otorgantes. 4. El objeto del instrumento. 5. El folio en que principia. En el índice podrá usarse cifras y abreviaturas".

Para el estudio de este tema se debe recordar que con base a lo anteriormente expuesto el Código de Notariado generaliza los términos de instrumento público y documento público ya que considera que el instrumento público es un documento público. Pero se debe aclarar que en las otras ramas de Derecho no todo documento público es un instrumento público, anteriormente se mencionó que el documento público es el redactado por funcionario o empleado público en el ejercicio de su cargo creado para probar hechos, solemnizar o dar forma a los actos o negocios jurídicos cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley. Dicho documento público pueden ser administrativo, judicial, registral, internacional.

El instrumento público en Guatemala es el documento público que autoriza el notario en ejercicio de sus funciones, así lo establece el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil del Decreto Ley 107 "Los documentos autorizados por notario o por

funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad...”



En base al Artículo anterior se deduce que el instrumento público, a) produce fe: Cuando para su creación, se ha cumplido con todos los requisitos o formalidades establecidas en la ley. b) hacen plena prueba: Ya que se tiene por cierto y veraz todo lo autorizado por el notario y dicho contenido hace prueba contra todos. Aquí se aplica la seguridad jurídica que da el notario a dicho instrumento por estar investido de fe pública.

Al hablar de que una de las partes puede impugnar el instrumento público se hace referencia a la nulidad del instrumento público estas pueden ser de forma o de fondo.

- a) Nulidad de fondo: Se da cuando el acto o contrato que contenido en el instrumento público, está afectado por vicios que lo invalida, este tipo de nulidad está regulada por las normas de nulidad del negocio jurídico contenido en el Derecho Civil.
- b) Nulidad de Forma: Se da cuando en el instrumento público es afectado en sí mismo, es decir, en cuanto a los requisitos y no al negocio jurídico, la nulidad instrumental afecta indirectamente la validez del negocio jurídico que contiene.



Asimismo, cuando dicha norma se refiere a la falsedad de los documentos públicos en relación al instrumento público se refiere a la falsedad material e ideológica del documento, regulada en el Código Penal.

- Falsedad material: La falsedad material en el instrumento público, consiste en la creación de un instrumento falso o en la alteración de su contenido, por lo que afecta a una de las partes del negocio jurídico,
- Falsedad ideológica: la falsedad ideológica del instrumento público se da cuando en el instrumento se hace constar declaraciones de un hecho no declarados por las partes.

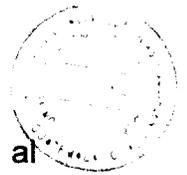
La nulidad o falsedad del instrumento público se procede cuando es solicitada judicialmente ante el juez competente, De lo contrario dicho instrumento público produce fe y hace plena prueba y surte efectos jurídicos, frente a todos.

#### **1.4 Fines del instrumento público**

El Código de Notariado no establece cuales son los fines del instrumento público por lo que se debe acudir a la doctrina para definir dichos fines. Para el autor Carlos Emérito González los fines del instrumento público citado por el licenciado Nery Muñoz son. “Prueba pre constituida, el de dar forma legal, y el de dar eficacia al negocio jurídico.”<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Muñoz, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** Pág. 4.

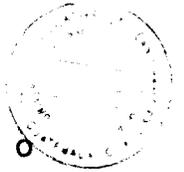


- a. **La prueba pre-constituida.** Es la prueba escrita preparada con anterioridad al pleito futuro, en el cual el notario hace constar en el instrumento público la voluntad de los interesados, probar hechos o circunstancias, cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley ya que será útil como prueba dentro o fuera de un juicio.
  
- b. **Forma legal.** Se da cuando el notario interpreta la voluntad de los interesados adecuándola al negocio jurídico que considere pertinente del ordenamiento jurídico cumpliendo con los requisitos que la ley establece.
  
- c. **Eficacia del negocio jurídico.** Se da cuando en el instrumento público se exterioriza la voluntad de los interesados frente a tercero conservado y autorizado por el notario y debidamente inscrito en los registros correspondientes. El notario deberá con los requisitos de fondo y de forma requeridos para no ser redargüidos de nulidad o falsedad.

## **1.5 Valor jurídico del instrumento público**

El instrumento público lleva inmerso un valor formal y un valor probatorio los cuales a continuación se describen.

- a. **Valor formal del instrumento público.** El valor formal se da cuando el notario cumple con la forma externa en la creación del instrumento público,



es decir, que en la creación el notario cumpla con los requisitos o formalidades esenciales y no esenciales reguladas en el ordenamiento jurídico guatemalteco, así es como nace a la vida jurídica al cumplir con dichos requisitos el cual se constituye como plena prueba frente a terceros. Dichas formalidades están reguladas en el Artículo 29 y 31 del Código de Notariado.

- b. Valor probatorio del instrumento público.** Al hablar del valor probatorio del instrumento público se refiere al negocio jurídico contenido internamente en el instrumento. El Artículo 1251 del Código Civil el cual establece: “El negocio jurídico debe contener para su validez: capacidad legal del sujeto que declare su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.” Por lo que el notario declara la voluntad de las partes dejando constancia de su contenido en el protocolo notarial a su cargo así podrá extender las copias que le solicite el interesado o que por imperio de la ley deba extender, teniendo dicho documento como plena prueba mientras no se declare judicialmente su nulidad o falsedad.

### **1.6 Clasificación del instrumento público**

En la rama del derecho notarial guatemalteco el instrumento público se clasifican en: a) instrumento público principal o protocolar, b) instrumento público secundario o extra protocolar los que a continuación se explican.



### **1.6.1. Instrumento público principal o protocolar**

El instrumento público principal o protocolar: Es el autorizado exclusivamente por el notario en ejercicio de su función a requerimiento de las partes o por imperio de la ley, con los requisitos que la ley establece, el cual para su validez o para que nazcan a la vida jurídica debe ir redactado en papel sellado especial para protocolo, esto trae como consecuencia que el notario forme un registro notarial que de conformidad con el Código de Notariado se le conoce como protocolo.

El Código de Notariado, en el Artículo 8 define el protocolo de la manera siguiente: "El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolización, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con esta ley."

#### **1.6.1.1. Clases de instrumento público principal o protocolar**

Dentro de esta clasificación se encuentran los siguientes instrumentos:

- a) La escritura pública o matriz
- b) El acta de protocolización
- c) La razón de legalización de firmas y documentos.



### 1.6.1.2. Escritura pública o matriz

Escritura pública es "...todo documento matriz cuyo contenido principal es el acto o un negocio jurídico; es autorizado por notario en ejercicio de sus funciones, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley, para darle forma, constituirlo y eventualmente probarlo."<sup>7</sup>

En base a la legislación se puede definir a la escritura pública como el instrumento público autorizado por notario en ejercicio de sus funciones, redactada en papel sellado especial para protocolo, a requerimiento de parte donde hace constar negocios jurídicos o declaraciones de voluntad para crear modificar o extinguir una relación jurídica donde los otorgantes se obligan en las condiciones pactadas en el instrumento.

En la legislación guatemalteca la escritura pública está compuesta por tres partes sustanciales siendo estas introducción, cuerpo y conclusión, estas se fundamentan en el Artículo 29 del Código de Notariado siendo estos requisitos generales de todo instrumento público en base a estos requisitos se le da forma a dicho instrumento sin olvidar los requisitos esenciales del Artículo 31 de dicho cuerpo legal, y los requisitos específicos de cada negocio jurídico.

---

<sup>7</sup> Gattari, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. Pág. 74.



### 1.6.1.3. Clases de escritura pública

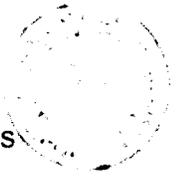
- **Escrituras principales.** Estos instrumentos públicos como su nombre lo indican son las redactadas en el protocolo, son llamadas también escrituras matrices, nacen a la vida jurídica porque subsisten por si solas y no dependen de otras escrituras para surtir efectos jurídicos y tengan validez.
- **Escrituras complementarias.** Estos instrumentos públicos son denominadas también escrituras accesorias tiene como objetivo complementar el contenido de las escrituras principales. Aceptando, modificando, aclarando, ampliando o rectificándolo.
- **Escrituras canceladas.** Estos instrumentos públicos ocupan un lugar en el protocolo a su cargo pero que no nacen a la vida jurídica por consiguiente no surten efectos jurídicos de ellas solo hay que enviar el aviso respectivo al Archivo General de Protocolos.

### 1.6.1.4. Características de la escritura pública

La palabra característica se define como la cualidad que determina los rasgos de una persona o cosa y la distingue claramente de los demás. En relación al instrumento público se puede decir, que son los elementos o requisitos propios y únicos que los individualiza de los demás documentos públicos. Siendo estas las siguientes:



- **Fecha cierta.** En el instrumento público se tiene la certeza que la fecha es rigurosamente exacta cuyos efectos es crear, modificar y extinguir derechos y obligaciones entre los sujetos intervinientes. Esta característica se encuentra regulada en el Artículo 29 numeral 1 del Código de Notariado.
  
- **Garantía.** Esta característica nace cuando el notario debidamente autorizado ejerce la fe pública notarial que el Estado le ha delegado, es decir, que el instrumento autorizado por el notario produce fe y hace plena prueba ya que goza de plena seguridad y certeza jurídica. En relación a la fe pública que ejerce el notario el Artículo uno del Código de Notariado establece: "El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervengan por disposición de la ley o a requerimiento de parte"
  
- **Credibilidad.** Con relación a esta característica se refiere que el notario por ejercer fe pública al momento de autorizar el instrumento, se tiene por verdadero, real, es decir, que se tiene por auténtico.
  
- **Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad.** Esta característica se refiere a que en algún momento el instrumento público puede ser impugnado de nulidad o falsedad mientras no se da dicho supuesto el instrumento es firme e irrevocable al no existir un superior jerárquico el instrumento no es apelable.



- **Ejecutoriedad.** La ejecutoriedad de los instrumentos se refiere a los títulos ejecutivos, es decir, que los testimonios de las escrituras públicas tienen dicha calidad donde el interesado podrá iniciar un juicio ejecutivo reclamando el contenido de su derecho en el instrumento, esta característica está contenida en el Artículo 327 inciso 1, y el artículo 294 inciso 6 del Código Procesal Civil y Mercantil.
  
- **Seguridad.** Para el licenciado Muñoz define la seguridad como: “Esta es una garantía o principio que fundamenta el protocolo ya que la escritura matriz queda en el mismo, y se pueden obtener tantas copias o testimonios como fueran necesarios, no se corre el riesgo de pérdida, quedando protegidos los intereses por todo el tiempo, aún después del fallecimiento del notario.”<sup>8</sup> .

#### 1.6.1.5. Estructura de la escritura pública

En la legislación la escritura pública está compuesta de la manera siguiente:

- **La introducción de la escritura pública.** Esta parte de la escritura se divide en encabezamiento y comparecencia.
  - a. **Encabezamiento.** Aquí da inicio la creación de la escritura pública se hace constar el número de orden del instrumento público, lugar, día, mes año del otorgamiento. Nombre del notario autorizante y su calidad.

---

<sup>8</sup> Muñoz. Op. Cit. Pág. 6.



**b. Comparecencia.** Esta parte de la escritura pública se hace constar la identificación legal de los que intervienen en su creación, es decir, que el notario individualiza la identificación personal de los otorgantes, esto se refiere a los datos personales como nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio, hará constar que las personas que intervienen en el instrumento son civilmente capaces para realizar determinado acto y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles, deberá identificar a los otorgantes cuando no son conocidos del notario por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, cuando no posean estos medios de identificación podrá el notario auxiliarse de dos testigos conocidos por él. Pero podría suceder que los otorgantes no actúan en nombre propio sino en representación de persona individual o jurídica, por lo que se hará constar la razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes de los documentos que acreditan la representación, Si fuera necesario se requerirá la intervención de un intérprete. Así lo establece el Artículo 29 del Código de Notariado incisos uno, al seis.

- **Cuerpo de la escritura pública.** En el cuerpo de la escritura se hará constar la relación fiel, concisa y clara del acto o contrato. En esta parte se describe el objeto de creación del instrumento, haciendo constar la voluntad expresa de las partes para crear, modificar o extinguir el negocio jurídico este



deberá ser redactado en cláusulas donde se establecen las condiciones que se desarrollan en el acto, además el notario les advertirá a los otorgantes en base al Artículo 30 del Código de Notariado, la responsabilidad que adquieren los otorgantes cuando los bienes objeto del acto existieran gravámenes o limitaciones afectando el derecho de los demás otorgantes sin hacer mención de ello.

- **Conclusión de la escritura pública.** Esta parte de la escritura pública también es llamada cierre. Aquí el notario dará fe de todo lo expuesto haciendo mención de los documentos que tuvo a la vista, dándose la ratificación y aceptación del instrumento y a las obligaciones que entre otorgantes adquieren así lo regula el Artículo 29 del Código de Notariado incisos 8 al 12. .

#### **1.6.1.6. Acta de protocolización**

“Sirven para incorporar al protocolo uno o más documentos públicos o privados, o de una y otra clase a la vez, bien sea por disposición de la ley, mandamiento judicial o administrativo o rogación de los particulares.”<sup>9</sup>

El licenciado Muñoz la define de la manera siguiente: “Es la incorporación material y jurídica que hace un notario en el protocolo a su cargo de un documento público o

---

<sup>9</sup> Salas, Oscar. **Derecho notarial de centroamérica.** Pág. 349



privado, por mandato legal a solicitud de parte interesada o por orden de un tribunal competente.”<sup>10</sup>

El acta de protocolización se puede definir, como el instrumento público donde el Notario incorpora un documento público o privado en el registro notarial a su cargo, cumpliendo con las formalidades que exige el Artículo 63 del Código de Notariado.

El Artículo 63 del Código de Notariado regula cuales son los documentos que deberán ser protocolizados siendo estos:

- Los documentos o diligencias cuya protocolización este ordenada por la ley o tribunal competente.
- Los documentos privados cuyas firmas hubieren sido previamente legalizadas.
- Los documentos privados sin reconocimiento o legalización de firmas.

En los casos previstos en el inciso uno, la protocolización la hará el notario por sí y ante sí; en el segundo supuesto bastará la comparecencia de la persona a cuyo favor se suscribirá el documento y en el supuesto tercero es indispensable la comparecencia de todos los signatarios del documento.

---

<sup>10</sup> Muñoz. Op. Cit. Pág. 78.



En base al Artículo mencionado, los documentos que deben protocolizarse ordenados por la ley se pueden mencionar los siguientes:

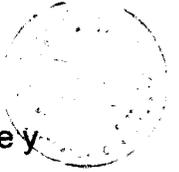
- Acta notarial de matrimonio.(Artículo 101 del Código de Civil)
- Acta de notarial de protesto. (Artículo 480 Código de Comercio)
- Documento proveniente del extranjero. (Artículo 43 de la Ley del Organismo Judicial).

Los documentos que deben protocolizarse ordenados por tribunal competente se pueden mencionar los siguientes:

- Acta de protocolización de testamento cerrado. (Artículo 472 Código Procesal Civil y mercantil).
- Protocolización de proyecto de partición aprobado judicialmente. (Artículo 222 Código Procesal Civil y Mercantil).
- Documentos privados, cuando las firmas se encuentran previamente legalizadas, y los documentos privados sin reconocimiento o legalización de firmas.

El Artículo 64 del Código de Notariado, establece "El acta de protocolación contendrá:

1. El número de orden del instrumento
2. El lugar y la fecha
3. los nombres de los solicitantes, o transcripción en su caso, del mandato judicial.



4. Mención del documento o diligencia indicando el número de hojas que contiene y el lugar que ocupa en el protocolo, según la foliación, y los números que correspondan a la primera y última hoja.
5. La firma de los solicitantes en su caso, y la del notario.

El fin del acta de protocolización se da porque el protocolo, es el registro en el cual quedan constancia de la autorización de las escrituras matrices, las actas de protocolización, las razones de legalización de firmas o documentos, dicho fin se da porque en el se protegen los documentos que se incorporan en el protocolo, conservándose en un lugar seguro, sin que dichos documentos no sean extraviados, deteriorados o alterados en su contenido.

Por esta razón dichos instrumentos públicos deberán ir redactados en escritura pública para su validez que de conformidad con la legislación, se redactan en el papel sellado especial para protocolo el cual podrá ser adquirido por los notarios en el ejercicio de su profesión, el impuesto de dicho papel tiene un valor de Q10.00 por cada hoja, el notario es responsable de conservarlos y registrarlos en el protocolo notarial a su cargo por lo que el profesional del Derecho es depositario de dicho protocolo.



### **1.6.1.7. Razón de legalización de firma**

Es la que lleva a cabo el notario, en el protocolo a su cargo, dentro de los ocho días siguientes de haber legalizado una firma en un documento, la cual tiene como objeto llevar un control de las mismas, en virtud de que los documentos quedan en poder de los particulares.

### **1.6.2. Instrumento público secundario o extra protocolar**

Este instrumento se caracteriza porque por el notario lo autoriza fuera del Registro notarial a su cargo, en esta clasificación se encuentra:

- acta de legalización de firma o copia de documento.
- acta notarial.

#### **1.6.2.1. Acta de legalización de firma**

Es el documento público, donde el notario da fe, que una o varias firmas son auténticas por haber sido reconocida o puesta en su presencia.

El acta de legalización de firma puede ser:

- Firma puesta ante notario: Se da cuando la firma es puesta en el momento por la persona, ante el notario.
- Firma reconocida ante notario; Se da cuando la firma es reconocida en presencia del notario.



- Firma puesta a ruego de otra persona que no sabe o no puede firmar: En este supuesto ambas personas deben comparecer en el acto, ya que aquí se legaliza la firma de quien firmó a ruego y la persona que no sabe o no puede firmar, hará constar de nuevamente su impresión dactilar, el acta de legalización se redacta a continuación de la firma que se legaliza.
- Firma puesta en hoja independiente: Este supuesto nace cuando la firma se encuentra en hoja independiente, el Notario hará relación de esta en el acta, debiendo firmar y sellar las hojas anteriores a la que consta el acta de legalización y hará constar esa circunstancia.

Los requisitos de las actas de legalización de firma son los siguientes:

- Lugar y fecha.
- Nombres y apellidos de los signatarios.
- Identificación legal de los comparecientes.
- Fe de que la firma o firmas son auténticas.
- La firma de los signatarios y testigos si lo hubiera.
- La firma y sello del notario.



### **1.6.2.2. Acta de legalización de copia de documentos**

Es el documento público donde el notario, da fe de que una o varias copias de un documento son auténticas por haber sido reproducidas del original en su presencia.

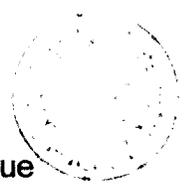
Los requisitos para legalizar fotocopias, fotostáticas o cualquier otra reproducción son:

a) Que sea procesada copiada o reproducida del original. b) Que dicha reproducción se haga en presencia del notario. Dichos requisitos son los siguientes:

- Lugar y fecha
- Fe que la reproducción es auténtica
- Cuando materialmente sea imposible, redactar el acta en el propio documento, debe hacerse una breve relación de los datos de que consten en las hojas anteriores a aquella en que se consigne el acta o de todo el documento legalizado, En cualquier caso hay que indicar el número de hojas en que conste el documento del que se ha legalizado.
- Firma, y sello del notario en todas las hojas anteriores a la última.
- Firma y sello del notario procedidas de las palabras “por mi y ante mi”.

### **1.6.2.3. Acta notarial**

Es el documento público, autorizado por el notario a solicitud de parte interesada, donde dejara constancia de las circunstancias, manifestaciones, y hechos que presencie.



El Artículo 60 del Código de Notariado establece “El notario, en los actos en que intervengan por disposición de la ley o a requerimiento de parte, levantará actas notariales en las que hará constar los hechos que presencie y circunstancias que le consten.”

#### **1.6.2.4. Estructura del acta notarial**

- a. Rogación: Es un acto de impulso, el notario actúa a instancia de parte.
- b. Objeto de la rogación: Debe de expresarse cuanto se desea que haga el notario, pues tendrá que dejar constancia del hecho principal, que el rogante desee que se certifique y de todo cuanto sea complemento necesario para su descripción o narración.
- c. Narración del hecho: Se considera la parte principal y se incluye en ella la relación de hechos que consten al notario por haberlos investigados o que presencie o realice el mismo a instancia del requirente.
- d. Autorización notarial: Consiste en las firmas de los que intervienen en el acto.

#### **1.6.2.5. Requisitos y formalidades del acta notarial**

El acta notarial para su validez debe cumplir con los requisitos establecidos en la ley, para que surta efectos jurídicos, tales requisitos son:

- a. Lugar



- b. Fecha
- c. Hora de la diligencia
- d. Nombre de la persona que lo ha requerido; los nombres de las personas que además intervengan en el acto. requirentes y personas que intervienen en el acto.
- e. Relación circunstanciada de la diligencia.
- f. Todas las hojas del acta notarial deberán ser numeradas, selladas y firmadas por el notario.



## CAPÍTULO II

### 2. Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos, nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública y previa indemnización.

El Artículo 464 del Código Civil establece: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

Derecho real: Es el poder inmediato y directo que las personas tienen sobre sus bienes.

#### 2.1 Sistemas de derechos reales.

- **Sistema de números apertus o número abierto**

Este sistema es llamado también legislación de números abiertos, los derechos reales de este sistema se refiere a que las personas que intervienen en el negocio jurídico tienen la facultad o el derecho de crear las figuras o las normas de derechos reales no establecidas en la ley, Este sistema produce desorden y confusión, porque cualquier persona podría crear figuras de derechos reales en las diferentes legislaciones.



- **Sistema de numerus clausus o número cerrado.**

Este sistema también se le denomina legislación números clausus, este sistema se refiere a que los otorgantes del negocio jurídico, no están facultados para crear figuras de derechos reales, deberá aplicar los derechos reales que estén regulados en las leyes.

- **Sistema de derecho real aplicado en Guatemala.**

En Guatemala se aplica el sistema de números cerrados, así lo establece el artículo 1124 y 1125 del Código Civil, este Artículo se refiere a los bienes que pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Enumerando detalladamente los títulos que acreditan el dominio sobre bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos.

## **2.2. Clasificación de los derechos reales**

El licenciado Carlos Vásquez Ortiz clasifica los derechos reales en dos grupos siendo estos:

- a. " Por sus cualidades físicas o jurídicas
  - Por su naturaleza
  - Por su determinación
  - Por su susceptibilidad de substitución
  - Por las posibilidades de uso repetido



- Por las posibilidades de fraccionamiento
- Por su existencia en el tiempo
- Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento

**b. Conexión unos con otros**

- Por su constitución y contenido
- Por la jerarquía en que entran en relación
- Por la susceptibilidad del tráfico
- Por el título de su propiedad
- Por el carácter de su pertenencia

**A. Por sus cualidades físicas o jurídicas**

- Por su naturaleza:
  - Corporales: Son aquellos que tienen una existencia física apreciable por nuestros sentidos.
  - Incorporales: Son aquellos que aún no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables.
  
- Por su determinación
  - Genéricos: Son aquellos a los que alude identificándoles por su naturaleza común.
  - Específicos: Son aquellos que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.



- Por su susceptibilidad de substitución:
  - Fungibles: Son aquellos que se particularizan por no tener una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género.
  - No fungibles: Son los que teniendo una individualidad precisa y concreta no puede ser representados o sustituidos por otros.
  
- Por las posibilidades de uso repetido:
  - Bienes consumibles: Son aquellos en los que el uso altera su substancia de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones.
  - Bienes no consumibles: Son aquellos en que aun no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables.
  
- Por las posibilidades de fraccionamiento:
  - Bienes divisibles: Son aquellos que pueden fraccionarse en partes sin dañar su naturaleza.
  - Bienes indivisibles: Son aquellos que no admiten la división del menoscabo de su naturaleza y de su uso.



➤ Por su existencia en el tiempo:

- Bienes presentes: Son aquellos que gozan de existencia actual, viven la realidad del orden física o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica.
- Bienes futuros: Son aquellos que si su existencia no es real deben racionalmente esperarse que pueda tenerla, como susceptible de venir a la vida.

➤ Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:

- Bienes inmuebles o raíces: Son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin deterioro.
- Bienes muebles: Son aquellos que si son susceptibles de trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de su naturaleza.

**B. Por la conexión de unos con otros**

➤ Por su constitución y contenido:

- Singulares: Que son omni comprensivos de los simples y compuestos. Son simples: Porque están constituidos por un todo orgánico. Y son compuestos: Porque está integrado por la fusión de varios simples.
- Universales: Son los bienes que están constituidos por varios elementos entre los cuales no existe una vinculación material, razón que no obsta para que sean considerados como un todo.



- Por la jerarquía en que entran en relación:
  - Principales: Son aquellos que tienen mayor atributo de trascendencia en relación a otro.
  - Accesorios: Son aquellos bienes cuya existencia este condicionado por el otro.
  
- Por la susceptibilidad del tráfico:
  - cosas dentro del comercio: Son aquellos que son susceptible al tráfico mercantil.
  - Cosas fuera del comercio: Son aquellos que no pueden ser objeto de mercado.
  
- Por el titular de su propiedad:
  - Bienes del Estado y de corporaciones
  - Bienes de particulares.
  
- Por el Carácter de su pertenencia:
  - De dominio público: Son aquellos cuyo dominio se atribuye al Estado o al Municipio.
    - De uso común: Son aquellos que pueden usar todas las personas, pero sin que por ello les pertenezca o tengan el uso exclusivo.
    - De uso público no común: Son aquellos cuyo uso es exclusivo del Estado o las municipalidades.



- De propiedad privada: Son aquellos que pertenecen a las personas individuales o jurídicas que tienen un título legal.”<sup>11</sup>

### 2.3. Naturaleza jurídica de los derechos reales

Sin embargo, algunos tratadistas para establecer su naturaleza jurídica se basan en las siguientes teorías:

- a. Teoría clásica:** Esta se basa de que el derecho real es aquella que lo concibe como un poderío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer frente a todos, el titular del derecho real tiene un poder inmediato sobre la cosa, por lo que existe una relación directa entre persona y cosa. El derecho real se contrapone al derecho de obligación y derecho personal ya que este consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas llamada deudor tiene que realizar una prestación de dar, hacer o no hacer a la otra llamada acreedor para exigir que se realice esta prestación, actualmente esta teoría esta en desuso.
- b. Teoría personalista o anti clásica:** Esta teoría surgió en Europa como crítica a la teoría clásica esta teoría fundamenta que las relaciones jurídicas solo existen de persona a persona, no entre personas y cosas oponiéndose a la teoría clásica sobre el derecho real es decir, señorío directo sobre la cosa. Esta teoría se basa que existe diferencia entre el derecho real y derecho personal y que ambos no tienen relación alguna.

---

<sup>11</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. **Derecho civil. t. II.** Págs. 15.



**Teoría ecléctica:** Esta teoría aparece como resultado a la crítica de la teoría clásica y personalista, a la clásica se le critica por desconocer que todo derecho o relación jurídica puede darse entre hombres, y a la personalista se le crítica de continuar el deber jurídico general con la obligación personal al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Y la teoría ecléctica argumenta que el derecho real tiene un lado interno y un externo constituido el interno sobre el poder de la cosa y el externo por su oponibilidad frente a todos.

En la legislación guatemalteca los derechos reales se encuentran regulados en el Decreto Ley número 106 Código Civil en el libro II regula los bienes, la propiedad y demás derechos reales los tiene clasificados de la manera siguiente en el título I se refiere a los bienes, título II se refiere a la propiedad, título III se refiere al uso, usufructo y habitación título IV se refiere a las servidumbres y el título V se refiere a los derechos reales de garantía haciendo relación con la prenda y la hipoteca.

- **Derecho real de dominio.** Es aquel derecho que concede al titular el aprovechamiento del bien y la disposición total y absoluta sobre dicho bien.
- **Derechos reales de goce.** Este derecho le permite a las personas sólo el aprovechamiento parcial del bien por pertenecer a otra persona, es decir, que sobre ellos no se ejerce derecho de propiedad alguno.
- **Derechos reales de garantía.** Este derecho otorgan al titular del derecho un crédito suyo contra el propietario o contra otro que se sirve del bien ajeno, si



surge el incumplimiento de la obligación el derecho real de garantía le da al titular la facultad de cobrarse con el valor del bien.

En base a lo regulado en el Código Civil los derechos reales se enumeran de la manera siguiente:

- **Propiedad.** Es el derecho real por excelencia, que otorga un poder directo e inmediato sobre un bien.
- **Poseción.** Es poseedor la persona que ejerce sobre un bien todas o algunas facultades inherentes al dominio con el objeto de ser su titular.
- **Usucapión.** Es la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la posesión previa para que el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- **Accesión.** Se trata del complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, perteneciendo al propietario.
- **Usufructo, uso y habitación.** Son los bienes donde las personas hace el aprovechamientos de los frutos y del goce es decir, que sea total o parcial son personas distintas al propietario.
- **Servidumbre.** Crea una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles. O parte de éstos a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.
- **Hipoteca y prenda.** La hipoteca se da sobre bienes inmuebles y la prenda se da sobre bienes muebles para garantizar la obligación del deudor hacia el acreedor



## 2.4. Propiedad

Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con carácter absolutista, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio ha perdido su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio. Para el autor Alfonso Brañas señala "Modernamente, ha surgido una tendencia al considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos más o menos, el criterio antiguo han sido, principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si beneficiar a la sociedad..."<sup>12</sup>

El licenciado Vásquez Ortiz define la propiedad de la manera siguiente: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos, de esa cuenta nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública y previa justa indemnización."<sup>13</sup>

En Guatemala, el derecho de propiedad tiene carácter de garantía constitucional así lo establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual

---

<sup>12</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 342.

<sup>13</sup> Vásquez. **Op. Cit.** Pág. 32.



establece. "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 desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."

Así lo establece también La Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su Artículo 21 establece. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce de interés social.

## **2.5. Características de la propiedad**

- **Es un derecho exclusivo.** La exclusividad se da en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.
- **Es un derecho perpetuo y absoluto.** Ya que no tiene una razón de caducidad y que el propietario ejerce un ejercicio ilimitado sobre el bien.

## **2.6. Facultades de la propiedad**

- **Facultades de disposición.** Se refiere que el propietario tiene la potestad de enajenar el bien, sin obstáculos de ninguna naturaleza sobre los que ejerce sus derechos. También esto conlleva la facultar de gravar



dicho bien es decir, imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación.

- **Facultades de uso y aprovechamiento.** Su uso comprende a la utilización a los bienes de acuerdo a su naturaleza para la satisfacción de las necesidades humanas. Y el aprovechamiento es el disfrute de los beneficios o frutos que produzca un bien.

Cabe mencionar que existen limitaciones a la propiedad las cuales están reguladas en el ordenamiento jurídico como quedo señalado en el Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala. “Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

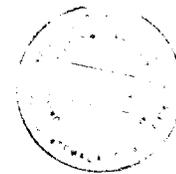
La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad o expropiarse sin previa indemnización, pero está deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.



La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para ser efectivo dicho pago podrá exceder de 10 años." Y el Artículo 467 de Código Civil establece: "La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social e interés público. Previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia."





## CAPÍTULO III

### 3. Derecho registral

“La palabra registro viene del latín regestum, compuesta por el prefijo re cuyo significado es repetir o ir hacia atrás y gestum cuyo significado es terminado realizado, se relaciona también con el verbo regerere cuyo significado es llevar atrás, relatar por escrito, registrar.”<sup>14</sup>

#### Definición

Para el autor Rubén Guevara Manrique define el Derecho Registral “es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamientos de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros en relación con terceros.”<sup>15</sup>

En Guatemala se puede definir como el conjunto de normas jurídicas y principios, sistemas que regula todo lo relacionado a la inscripción, anotación y cancelación de los bienes susceptibles de inscripción cuyo objeto es la protección jurídica en el Registro de la Propiedad.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 establece. “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada

---

<sup>14</sup> **Diccionario etimológico.** [www.etimologias.dechile.net](http://www.etimologias.dechile.net) (21 de abril de 2012)

<sup>15</sup> Guevara Manrique, Rubén. **Derecho registral.** [www.es.wikipedia.org](http://www.es.wikipedia.org) (21 de abril de 2012)



departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

El Código Civil en el libro IV regula lo relacionado con el Registro de la Propiedad el Artículo 1124 establece. “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles registrables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

### 3.1. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del Derecho Registral se entiende desde dos puntos de vista según Luis Carral y de Teresa.

- **“Adjetivo:** Porque constituye una formalidad, organiza el registro, regula el modo y forma de llevarlo así como las estructuras de sus asientos.
- **Sustantivo:** Es todo lo que se regula en los principios registrales, es decir todo lo que responde a normas, teorías y conceptos normativos.”<sup>16</sup>

La legislación guatemalteca regula que el Registro General de la Propiedad su naturaleza jurídica es de carácter público, así lo establece el Artículo 1124 del Código

---

<sup>16</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Pág. 298.



Civil en el segundo párrafo regula "...son públicos sus documentos, libros y actuaciones".

### **3.2. Sistema registral**

"Según Sanz Fernández: El sistema registral es el conjunto de normas jurídicas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución, se puede decir, que es el conjunto de normas jurídicas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde el punto de visto sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, desde un punto de vista formal, es decir, la organización y régimen del registro."<sup>17</sup>

El sistema registral se define como el conjunto de principios, normas jurídicas cuyo objetivo es la realización de la actividad registral. Al hablar de los sistemas registrales se refiere a las diferentes formas que se organizan los registros públicos y sus efectos.

### **3.3 Clasificación de los sistemas registrales**

Entre los sistemas registrales más conocidos se encuentran los siguientes:

---

<sup>17</sup> Morales Galito, Alejandro. **El derecho registral**. <http://monografias.com/trabajo22/derecho-registral/derecho-registral.shtml>. (22 de abril de 2012).  
41



**A. Según la forma en que registran**

- **Sistema de transcripción:** Es el sistema en donde el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.
- **Sistema de folio personal:** Es el sistema en donde los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales.
- **Sistema de folio real:** Es el sistema en donde los libros se llevan por fincas, a cada uno de los cuales se le abre un folio, en donde se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones o cualquier tipo de anotación relacionada con dicha finca.

**B. Según la eficacia concedida a la inscripción**

- **Sistema de inscripción sustantiva:** Es el sistema donde el máximo de eficacia es atribuido a la inscripción, ya que esta supera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad de un contrato traslativo de dominio. En la actualidad ya no hay propiamente inscripción sustantiva, si no es en el sistema australiano, habiendo existido en el antiguo sistema alemán. En los lugares donde se acepta este sistema se afirma, que sin registro no existe el derecho.
- **Sistema de inscripción declarativa:** Este sistema se da al declarar la existencia, transmisión, modificación o la extinción de un derecho entre los otorgantes, es decir, que el Derecho nace extraregistralmente ante el notario.



- **Sistema de inscripción constitutiva:** Este sistema se refiere a que la inscripción es un requisito primordial. Para que el derecho se perfeccione y posteriormente nazca a la vida jurídica.

**C. Según la forma en que la inscripción se realiza**

- **Sistema Francés:** Este sistema tiene su origen en Francia, en los documentos no existe una calificación registral, este sistema se caracteriza porque existe un índice alfabético de personas propietarias del bien y otras por fincas encuadrado en orden cronológico y preferencia; entre los títulos presentados determina el registro dando prioridad al día, no la hora por lo que se encuentra documentado presentados de la misma fecha del otorgamiento.
- **Sistema alemán:** Este sistema es de origen alemán, En este sistema rige el sistema de folio real, los asientos registrales funciona de forma constitutiva, para que surta efectos jurídicos, previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo y por consiguiente nace a la vida jurídica.
- **Sistema suizo:** Este sistema es utilizado en los cantones suizos, ya que dicho sistema es parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. En suiza se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella, y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.



- **Sistema español;** En este sistema la inscripción de un documento público es voluntaria y declarativa. Esta estableciendo por grupo las fincas, dejando espacio de cada una de ellas, para asientos posteriores, es decir, que el otorgamiento de la escritura, equivale a la entrega del bien. La legitimación de la apariencia jurídica y el beneficio del tercero registral. Dicha inscripción se presume cierta.

### **3.4. Sistema registral utilizado en Guatemala**

“El sistema registral aplicado en Guatemala, tiene mucho del utilizado en España. Cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral, por ello para Guatemala se mencionan los siguientes:

- La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca esté individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas las operaciones, incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante terceros cuando se inscriben.
- Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- La forma de asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o



- Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante terceros cuando se inscriben.
- Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- La forma de asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.
- La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro.
- Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.
- Todo lo inscrito es público.
- Rigen los principios registrales, algunos de ellos, regulados en la misma ley.”<sup>18</sup>

### **3.5. Principios registrales**

Los principios registrales son la base que sirven a un sistema registral para orientar el ordenamiento jurídico de los registros públicos. Dichos principios se clasifican de la manera siguiente:

---

<sup>18</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 16.



### 3.5.1. Principio de inscripción

Este principio consiste en hacer constar una razón o anotación en los libros del Registro de la Propiedad, y para que este produzca efectos jurídicos, deberá constar en el folio real en el libro correspondiente del titular del bien objeto de inscripción, así hará valer sus derechos frente a todos. La solicitud de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad, en la legislación guatemalteca no se realiza de oficio, sino es un acto voluntario y rogado por parte del titular del bien.

El autor Luis Carral y de Teresa establece que el principio de inscripción como “Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.”<sup>19</sup>

El Artículo 1127 del Código Civil establece: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.” Esta norma legal se refiere a que cualquier persona que tenga el legítimo derecho de un bien podrá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Otra norma legal que se relaciona con este principio es el Artículo 1576 del mismo cuerpo legal establece: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor deberán constar en escritura pública...”

---

<sup>19</sup> Carral y de Teresa, *Op. Cit.* Pág. 320.



En Artículo 1125 del Código Civil regula los bienes objeto de inscripción.

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



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

### **3.5.2. Principio de especialidad o determinación**

Se le denomina principio de especialidad, debido a que a los bienes inmuebles en su registro se les asigna un folio y un número de finca para una referencia numérica ordenada. Se entiende por finca soporte físico del dominio y derecho real inscrito, y



como folios las hojas de los libros donde se inscriben los bienes en el Registro de la Propiedad. En la legislación guatemalteca consiste en que las inscripciones, gravámenes, enajenaciones o limitaciones de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, deben inscribirse en el folio de la finca del libro correspondiente de dicha inscripción.

### **3.5.3. Principio de rogación**

Este principio también es llamado principio de instancia, este principio se refiere a que el Registro de la Propiedad de Guatemala actúa a petición de parte interesada. Por lo que ningún documento puede ser inscrito, cancelado o hacer alguna anotación en el, de oficio por el Registrador. Así lo establece el Artículo 1127 del Código Civil. “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir”.

### **3.5.4 Principio de legalidad o calificación**

El principio de legalidad se fundamenta en la ley. Este principio se aplica en la facultad que tiene el registrador de examinar, analizar, todo documento presentado en el Registro de la Propiedad, para su inscripción, cancelación, suspensión, o su rechazo indicando las causas legales en que se fundamenta.



### 3.5.5. Principio de tracto sucesivo

“Este principio también es llamado tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el cual el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.”<sup>20</sup>

Este principio se refiere al orden de inscribir, la adquisición, transmisión de fincas o derechos reales en el Registro, es decir, la continuidad debe existir entre los subsiguientes titulares de dominio o derecho real inscrito, de manera que todos los actos formen un encadenamiento. El Artículo 1130 del Código Civil establece: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los casos establecidos en la ley. De igual manera el Artículo 1134 del mismo cuerpo legal establece: “En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran: pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo ha sufrido.”

---

<sup>20</sup> *Ibid.* Pág. 323.



### **3.5.6. Principio de consentimiento**

Este principio consiste en el acuerdo de voluntades que se da entre el titular del bien y el futuro titular del bien, es decir, aceptar derechos y obligaciones que nacen como consecuencia de inscribir, gravar o enajenar un bien en el Registro de la Propiedad.

### **3.5.7. Principio de publicidad**

Es importante mencionar que los actos de la administración pública son públicos, por lo que cabe resaltar que este principio otorga al titular de un bien o bienes inscrito en el Registro de la Propiedad las consecuencias siguientes: a) Toda persona, sea o no tercero registral o interesado tiene derecho que se le muestra las anotaciones del registro referente al bien que se trate; b) Obtener constancias relativas a la misma; y d) Seguridad jurídica del bien inscrito. Es decir, que dicho principio se puede manifestar en tres formas siendo estas las siguientes:

- **Publicidad material:** La cual consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que los solicite.
- **Publicidad formal:** Es la que emana de las certificaciones o copias certificadas.
- **Publicidad frente a terceros:** Está dirigida al tercero para que todo acto surta efecto frente a estos.



### **3.5.8. Principio de prioridad o prelación**

Este principio tiene como base la inscripción de un bien o bienes en el Registro de la Propiedad, por lo que este principio tiene su aplicación al momento de existir dos o más inscripciones con la misma fecha de un mismo bien se tendrá preferencia, por la primera inscripción. Tomando en cuenta la hora de la entrega del título en el registro, asegurando la propiedad frente a la sociedad. El Artículo 1141 del Código Civil regula: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro.”

### **3.5.9. Principio de fe pública registral**

“Es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.”<sup>21</sup>

De la definición anterior se deduce que la fe pública registral, es la facultad que ejerce exclusivamente el registrador del Registro de la Propiedad, esta surge por la presunción de veracidad que tienen los documentos extendidos por el Registrador, dicho contenido se tiene por veraz o cierto frente a todos. Así lo establece el Artículo 1223 del Código Civil “Solo harán fe los libros del registro llevados legalmente.”

---

<sup>21</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** Pág. 54.



### **3.5.10. Principio de legitimación**

Este principio tiene su fundamento en el Derecho que tiene el titular del bien o derecho real inscrito, en el Registro de la Propiedad. Dicho principio le da al titular del bien la seguridad y certeza jurídica, pudiendo así disponer de libremente de dicho bien, por ser el legítimo propietario.

## **3.6. Registro de la Propiedad**

### **3.6.1. Antecedentes históricos del Registro de la Propiedad**

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

Según la información obtenida en la Secretaria del Registro General de la Propiedad de la Zona Central. Se estableció que en la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de la propiedad inmueble, el cual estaba cargo de las jefaturas de policía.

Existió un registro de hipotecas, el cual se fundó en 1768, por el Rey Don Carlos III, el cual lo denominó como “Oficio de Hipotecas”, el cual no era propiamente un registro de inmuebles, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles,



aunque esta figura es considerada como el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad.

Esta forma de registrar los bienes inmuebles se dio hasta el año 1877, fue a partir del 15 de septiembre de 1877, fecha en que cobró vigencia el primer Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, fue fundado el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de **Toma de Razones Hipotecarias** y su primer director fue Enrique Martínez Sobral; este Registro se regulaba en el Código Civil bajo los siguientes capítulos, Títulos sujetos a inscripción, forma y efecto de la inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, de los registros, de la responsabilidad de los registradores y de los títulos supletorios.

El Registro de la Propiedad como institución pública es uno, pero a través de los años se fueron creando Registros en otros departamentos, es así que en el año de 1898, dicho Registro quedó dividido en seis departamentos, siendo estos los siguientes: a) El Registro de Guatemala, b) El Registro de Quetzaltenango, c) El Registro de Jalapa, d) El Registro de Zacapa, e) El Registro de Cobán, y f) El Registro de San Marcos.<sup>22</sup>

A través del tiempo se fueron eliminando Registros, llegando a tener actualmente dos Registros siendo estos los siguientes:

---

<sup>22</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 57.



- a) El Registro General de la Propiedad, de la zona central, con carácter de Registro General con sede en la ciudad de Guatemala, el cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Zacapa, Jalapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz, y Baja Verapaz.
- b) El Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, el cual comprende los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y Quetzaltenango. Este Registro esta bajo el control, del Registro de Guatemala.

En el período presidencial del General José María Reyna Barrios, se construyó el edificio del Registro de la Propiedad, ubicado en la novena calle y décima avenida de la zona uno de la capital. Desde el año 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en la novena avenida catorce guión veinticinco de la zona uno, de la capital de Guatemala.

El sistema registral que adopta Guatemala es el sistema de folio real, cada finca queda inscrita en un folio, separada una de otra haciendo constar en cada folio, la inscripción o cualquier tipo de anotación relacionada a la finca.

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



libros físicos. Desde el año 2004 surge una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca.

### **3.6.2. Definición del Registro de la Propiedad**

La palabra registro, “registro” viene del latín regestum, compuesta por el prefijo –re (indica iteración y dirección hacia atrás) y gestum (realizado, terminado). Se relaciona con el verbo regerere que significa, llevar atrás, relatar por escrito, registrar.

El Registro Público se puede definir como una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo control y regulación de la administración pública que presta un servicio de pro de la transparencia jurídica.

El Código Civil, en el Artículo 1124 establece: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables: Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”



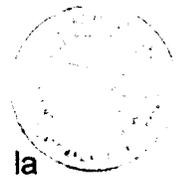
En base a lo expuesto anteriormente, El Registro de la Propiedad se puede definir de la manera siguiente: Es una institución pública con el fin de inscribir, anotar, cancelar todo lo relacionado a la propiedad inmueble, para dar seguridad y certeza jurídica, a los bienes inscritos en dicho registro.

### **3.6.3. Requisitos de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad**

El contenido del documento de la primera inscripción de un bien que deberá presentarse al Registro de la Propiedad contendrá los requisitos contenidos en el Artículos 29, 30 del Código de Notariado y el Artículo 1131 del Código Civil.

“Artículo 29. Los instrumentos públicos contendrán:

1. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.
2. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.
3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.



5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza, Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.
6. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.
7. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.
8. La Fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
9. La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o administrativas.
10. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.
11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.
12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras "Ante mí". Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificaré el notario firmando por él un testigo, y si fueron varios que no



supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión “Por mí y ante mí.”

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

Artículo. 1131 del Código Civil el cual establece:

1. “Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresaran en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivos y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos que se encuentran colegiados en la República de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados; y las urbanas que se localizan



en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con la exigencias que contiene el párrafo anterior.

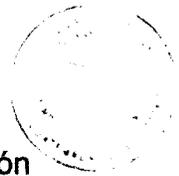
2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
4. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
5. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título;
7. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que archivará.
8. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad.”



Los datos anteriormente citados son indispensables exclusivamente, cuando se trata de la primera inscripción de dominio, ya que las demás inscripciones subsiguientes se deberán consignar el número ordinal que le corresponde a la inscripción.

#### **3.6.4. Operación registral electrónica**

1. Se presenta al Registro de la Propiedad el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al Arancel y se le asigna un número. Junto con el número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, "primero en tiempo primero en derecho", dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación.
2. El documento es escaneado
3. Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de cinco documentos en su banda, tomar de uno a cinco documentos que están en fila. Esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quien le corresponderá operar.
4. El operador califica y trabaja el documento realizando las operaciones.
5. El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar para revisar la operación
6. *El documento es firmado electrónicamente por el Registrador auxiliar con el dispositivo de huella digital.*



7. Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada.
8. El duplicado con una copia de la razón, es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.”<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Operación registral electrónica. [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt). (11 de mayo de 2012)



## CAPÍTULO IV

### **4. La implementación de la dactiloscopia como medida de seguridad para garantizar sobre los bienes inmuebles la legitimidad de los propietarios en sus actuaciones inscritas en el Registro de la Propiedad.**

Antes de entrar al desarrollo de la dactiloscopia y sus avances tecnológicos a través del tiempo, la identificación personal de las personas dentro de la sociedad no es un proceso sencillo, debido a que en ocasiones las personas no son honestas respecto a su identidad. Como consecuencia de ello eso se puede convertir en un problema. un error en la identificación de una persona podría llevar a cometer una injusticia.

“A través del tiempo el ser humano a utilizado diferentes procedimientos para identificar a las personas. Durante la época paleolítica, periodo comprendido entre el 50.000 a.C. hasta el descubrimiento de la cultura hace unos ocho mil años, las tribus nómadas utilizaban los mismos medios dados por la naturaleza a otras especies para identificar a sus congéneres: el olor, la forma de cara, los sonidos emitidos y la complexión física, cualidades suficientes para que se pudiera reconocer plenamente a todos los miembros de las tribus. Con la aparición de las civilizaciones pueblos enteros que quedaron cobijados bajo un mismo gobierno, costumbre y religión; entonces entre varios miles de individuos, identificar plenamente a cada uno de ellos comenzó a ser un problema mayor, puesto que las autoridades debían llevar un control. Las necesidades del momento, el tamaño de las poblaciones y la tecnología existente.



precisión que otros. Uno de los más usados fue el utilizar alguna parte del cuerpo como medio identificativo.

En muchas culturas antiguas el movimiento de las manos representaba una manera de entrar en contacto con lo sobrenatural. Se pensaba que los pliegues en la palma mostraba el destino. La quiromancia fue el área mística encargada de estas interpretaciones, por lo que no sirvieron de medios identificativos porque se desconocía lo esencial de ellas; ya que las marcas en la mano son y las huellas dactilares son formaciones aleatorias que se desarrollan durante el crecimiento del feto en el útero materno, no contiene mensajes ocultos, su formación es única para cada ser humano y constituye un excelente medio para diferenciar o identificar a las personas.”<sup>24</sup>

#### **4.1. Antecedentes de la dactiloscopia**

Las huellas digitales han tenido diferentes usos a lo largo de la historia de la humanidad. Debido a que las huellas digitales son un rasgo distintivo entre los seres humanos, estas han sido utilizadas como medio de identificación personal para cada persona en la sociedad. En distintos períodos de la historia, el hombre ha usado varios métodos de identificación, con el fin de identificar a una persona de los demás, pero ningún método de identificación fue tan perfecto hasta que la dactiloscopia fue adoptada para dicho fin.

---

<sup>24</sup> Morales Trujillo, Luis Javier. **Ciencia, criminalística, escenas de los hechos y evidencias físicas.** Pág. 24.



“La evolución histórica de la dactiloscopia comprende tres periodos: el prehistórico, el empírico, y el científico.

- 1. Período prehistórico:** Las primeras nociones en donde se tuvieron el conocimiento de la dactiloscopia fue a través del hombre primitivo, por medio de los dibujos digitales, vestigios de manos calcadas, impresas o dibujadas sobre las paredes de las cavernas y crestas papilares aparecidas en los productos de los alfareros primitivos.
- 2. Período empírico:** Se da a través de la multitud de impresiones digitales y palmares encontradas en las civilizaciones griegas y romanas y, más que en ellas en donde mayor importancia alcanzó el conocimiento y uso empírico de las huellas digitales fue en China y Japón. Así lo comprobó Vucetich con los resultados de las investigaciones realizadas en el oriente, en donde encontraron muchos documentos demostrativos de las impresiones digitales aparecidos en ellos eran manchas indescifrables, ninguna de las cuales podía usarse para fines identificativos.
- 3. Período Científico:** En este período se puede citarse los estudios realizados por Marcelo Malpighi en 1686, continuados por Juan Evangelista Purkinje en 1823 y por Francisco Galton en 1886, como precursor de la dactiloscopia, además de los tres periodos antes mencionados, es digno de Citar a William Herschel que en 1858 aplicó por primera vez los dibujos digitales para identificar a las personas. Además



fue Herschel quien, antes que nadie, demostró la perennidad del dibujo digital. Los estudios de Galton basados en las investigaciones de Herschel significaron un avance de singular importancia en la aplicación de los dibujos digitales como medio identificativo. Él comprobó la perennidad o inmutabilidad de que había hablado Herschel. Ideó el primer sistema de clasificación decadactilar y estableció la subclasificación de cuenta de crestas entre delta y núcleo en las presillas o dactilogramas de un delta, la cual se usa como básica en los sistemas Vucetich y Henry. A él se le atribuye el nombre de "Galtoniana" dado a la línea que se utiliza para tal fin.

El 8 de noviembre de 1895, basados en los estudios de Galton; Juan Vucetich, dio el sistema de clasificación que lleva su nombre, el cual fue adoptado oficialmente en la República de Argentina. Realizó en el Argentina sus investigaciones y elaboraba las bases de lo que más tarde iba a ser su sistema de clasificación. Edward Henry, en provincia de Bengala India, inglesa estudiaba la fórmula de dar una mejor y eficaz aplicación práctica de los dibujos digitales. Ideo un sistema de clasificación que después de haber sido estudiado detenidamente y aprobado por una comisión especial para tal fin fue constituida, el gobierno de India lo acepto en junio de 1897 en sustitución del sistema Antropométrico. El sistema antropométrico se basaba en las medidas de ciertas partes del cuerpo humano y las particularidades fisonómicas y era utilizado como instrumento de las investigaciones

de la policía de Francia desde 1882. Actualmente la dactiloscopia es empleada en todos los países del mundo.”<sup>25</sup>

## **Etimología**

La palabra “Dactiloscopia viene los vocablos griegos “dactylos” que significa dedo, y “sophia” que significa observación.”<sup>26</sup> De lo anterior se deduce que el dedo es objeto de observación, por las características individuales que la hace diferente una de otra.

### **4.2. Qué es la dactiloscopia**

“Es la ciencia que se propone a identificar a las personas físicamente consideradas por medio de la impresión o reproducción física de los dibujos formados por las crestas papilares en las yemas de los diez dedos de la mano.”<sup>27</sup>

### **4.3. Base de la dactiloscopia**

La dactiloscopia tiene por base la impresión o reproducción de los dibujos formados por las crestas papilares de las yemas de los dedos de las manos. El cual es utilizado como medio de identificación personal, El señor Martín de Andrés dice: “que la identificación papilar se basa en que los dibujos formados por las crestas digitales,

---

<sup>25</sup> Reseña Histórica de la dactiloscopia. “<http://lofoscopia y dactiloscopia.wikispace.com/>” (18 de mayo de 2012).

<sup>26</sup> Reyes Calderón, José Adolfo. **Manual de criminalística**. Pág. 43.

<sup>27</sup> Saavedra López, Esteban. “**Biometria de Huella Dactilar**”, <http://www.slideshare.net/estebansaavedra/biometria-de-huella-dactilar-dactiloscopia>. (18 de mayo de 2012)



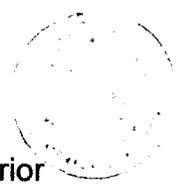
palmares y plantares son perennes, inmutables, e infinitamente diversas, La perennidad e inmutabilidad del dibujo papilar fueron demostrada prácticamente por Hershel, mediante dos impresiones de su dedo índice derecho tomadas con 28 años de intervalos y comprobadas científicamente por el sabio antropólogo inglés Francis Galton, quien llega a precisar que los dibujos digitales se hayan formados en el sexto mes de vida intrauterina.

El también antropólogo Herman Welker, hace análoga demostración con las impresiones de las palmas de sus manos, obtenidas con cuarenta y un años de diferencia. En la superficie anterior de la tercera falange o falangeta las crestas papilares adoptan sistemas morfológicos determinados, formando dibujos muy variados y complicados, pero fáciles de ser agrupados y diferenciados para ser debidamente clasificados. Es pues, esta tercera falange o falangeta la que imprime el dactilograma. Esta región es llamada dactilograma. Por lo tanto, esta es la base de la dactiloscopía.

#### **4.4. Principios de la dactiloscopía**

Universalmente se ha aceptado que la dactiloscopía se base en tres principios fundamentales siendo estos los siguientes:

- **Perennidad:** Este principio se basa en que las huellas dactilares comienzan a formarse a partir de la sexta semana, alcanzando su completo desarrollo en la



semana 21 de gestación y acompañaran al individuo hasta su muerte y posterior putrefacción.

- **Inmutabilidad:** Este principio se fundamenta en que las huellas digitales no cambian a través del tiempo, es decir, Si se toma la impresión de todos los dedos de ambas manos de un niño y se vuelven a tomar en su vejez, se observara que los dibujos dactilares participan del crecimiento general del individuo pero sin variar en sus características que lo individualizan.
- **Diversiformes:** Este principio se refiere a la diversidad de las huellas digitales que existen en el ser humano, por lo que no pueden existir dos personas con las mismas huellas dactilares.

#### 4.5. Huella dactilar

Una huella digital o huella dactilar “es la impresión visible o moldeada que produce el contacto con las crespas papilares de un dedo de la mano (generalmente se usa el dedo pulgar o el dedo índice) sobre una superficie. Depende de las condiciones en que haga el dactilograma (impregnando o no de sustancias de color distinto al soporte en que asiente, y de las características del soporte (material plástico o blandas, en debidas condiciones). Sin embargo, es una característica individual que se utiliza como medio de identificación de las personas.”<sup>28</sup> Las huellas digitales son caracteres individuales de cada persona son llamados también puntos característicos, se le denomina así porque ellas forman el factor individual relativa a cada persona. Son

---

<sup>28</sup> Huella dactilar. “[http://es.wikipedia.org/wiki/Huella\\_dactilar](http://es.wikipedia.org/wiki/Huella_dactilar)” (18 de mayo de 2012).



detalles morfológicos, variedades estructurales que se presentan en cada cresta papilar, sea esta recta, curva, horizontal, oblicua, vertical, girando hacia la derecha o hacia la izquierda según la forma que tenga el dactilograma. Sus ubicaciones y direcciones son variadas. Su número fluctúa en 35 y 40 en cada impresión dactilar, Son congénitas e inalterables mientras la piel no se destruya totalmente.

Hasta ahora no se ha podido encontrar dos personas que presenten las mismas características exactamente iguales, ni tampoco entre un dedo y otro de la misma mano, siendo por esto aceptado universalmente como método científico e inconvertible para la identificación de las personas.

#### **4.6. Composición de la huella dactilar**

La huella dactilar está compuesta por las crestas papilares estas se definen de la manera siguiente: Son los relieves epidérmicos que forman diferentes dibujos aparecen en forma visibles en la cara palmar de las manos y en la planta de los pies, su origen se debe a las papilas de la dermis, compuesta de vasos sanguíneos y filamentos nerviosos. Dichas crestas papilares están separadas por finos surcos interpapilares y tienen el lomo invadido por orificios microscópicos por los cuales se expelen el sudor. Al conjunto de estos dibujos se le llama dactilograma, este se puede definir como la agrupación de las líneas que existen en las yemas de los dedos y al dibujo que imprime cada uno.



#### 4.7. Clases de dactilogramas

1. Dactilograma natural: es el dibujo que está formado por las crestas papilares en la yema de los dedos en forma natural.

2. Dactilograma artificial: Es el dibujo que aparece como resultado al entintar un dactilograma natural e imprimirlo en una zona idónea. Está formado por las huellas siguientes:

- Huellas moldeadas: Estas se basan en la manipulación con materias plásticas, o reblandecidas o licuadas por el calor. Constituyendo el molde del pulpaje digital.
- Huellas por adherencia: Son las que se imprimen en las sustancias pulverulentas.
- Huellas visibles o coloreadas: Son aquellas que se producen por los dedos manchados de tinta.
- Huella latente: Son las que surgen por el traspaso de los objetos manipulados del depósito grasoso del sudor que recubre la superficie.

A través del tiempo la tecnología ha ido avanzando, creando formas más sencillas, seguras y avanzadas para identificar a las personas en la sociedad, en la actualidad en el campo de la informática han existido avances tecnológicos importantes uno de ellos es la biometría, en este tipo de sistema se proporciona una imagen o fotografía de la huella dactilar captando las huellas digitales en un hardware y software. Cabe mencionar que la biometría no solo se aplica en el área penal, ya que en muchos países de América es aplicada en el área civil.



#### **4.8. Biometría**

“El concepto biometría proviene de las palabras “bio” (vida) y “metría” (medida), por lo tanto con ello se infiere que todo equipo biométrico mide e identifica alguna característica propia de la persona.”<sup>29</sup>

La biometría informática es la aplicación de técnicas matemáticas y estadísticas sobre los rasgos físicos o de conducta de un individuo para su autenticación, es decir, verificar su identidad.

Se puede decir, que la biometría es la tecnología que permite identificar a las personas con el reconocimiento de una de la característica física de la persona. (Los pies, las manos, el iris del rostro, el rostro a través del reconocimiento facial, la voz). Así también se incluyen la característica del comportamiento. (la firma). Esta tecnología cumple con altos estándares mundiales de seguridad. La biometría a desarrollo diferente sistemas biométricos para beneficio de la humanidad, siendo uno de ellos el sistema biométrico llamado, Sistema Automatizado de Identificación de Huellas Dactilares. Cuyas siglas en ingles son (AFIS.).

#### **4.9. Sistema automatizado de identificación de huellas dactilares (AFIS)**

Este sistema automatizado por ser un programa de computación avanzado en relación con la captación de huellas digitales, ha tenido gran aceptación en la sociedad. Dicho

---

<sup>29</sup> La biometría. <http://biometuss.wordpress.com/category/uncategorized/>. (19 de mayo d 2012).



sistema automatizado ha venido a sustituir los sistemas dactiloscópicos que en el pasado habían servido para identificar a las personas en la sociedad.

El sistema automatizado de identificación de huellas dactilares es un tipo de tecnología moderna que se utilizan para todos los organismos de aplicación de la ley. El concepto básico detrás de este tipo de sistema es para que coincida con un conjunto de huellas dactilares con las huellas dactilares existentes que están contenidas en una base de datos de gran tamaño. Mediante el uso de la tecnología, los funcionarios policiales pueden identificar a los delincuentes, verificar la identidad y preservar la seguridad pública.

Algunos países utilizan software diseñado a medida de huellas dactilares que no puede ser utilizado por cualquier otro país. Por lo tanto, este sistema varía de país a país.

Este sistema fue creado “en los Estados unidos de América por la empresa “Cogens System” en el año de 1990,<sup>30</sup> siendo hasta ahora el sistema de identificación dactilar más sofisticado, avanzado y preciso en el mercado.”

La tecnología ha desarrollado a través de la informática el sistema automatizado de identificación de huellas dactilares A.F.I.S. Que basados en la técnicas más

---

<sup>30</sup> Sistema A.F.I.S, [http://es.scribd.com/c/%C3%A9sar\\_s%C3%A1nchez\\_146/d/52903002-sist-afis](http://es.scribd.com/c/%C3%A9sar_s%C3%A1nchez_146/d/52903002-sist-afis), (19 de mayo de 2012).



avanzadas de la aplicación de las ciencias computacionales puedan llevar a cabo en unos minutos la función de búsqueda y confronta, tanto, de huellas de fichas decadactilares como huellas latentes que requerían días en caso de emplear en método normal.

Un sistema automatizado de identificación de huellas dactilares, consiste en convertir los archivos de papel existente, en archivos magnéticos, sin importar el sistema dactilar en que estén clasificadas las huellas dactilares, se realiza a través de un procedimiento de foto detectores o bien, una digitalización de imágenes (escáner), se lee directamente la información exhibida en las fichas decadactilares, a este proceso se le denomina conversión.

Este sistema de automatización es un sistema automático compuesto de Hardware y *Software integrados que permite la captura, consulta y comparación automática de huellas dactilares agrupadas por fichas decadactilares, monodactilares o en forma de rastro o latente, basados en las ciencias biométricas, la matemáticas, los cálculos de transformadas (Fourier) la coherencia y la correlación, a partir de la lectura de una imagen alineada de rasgos integrales paralelos, con bifurcaciones aleatorias, pero que establecen una figura integradas por puntos, que en el caso de la registración electrónica se denominan pixeles. Un punto de los que suele orientarse el dactiloscopio manualmente, el dispositivo de lectura de los (A.F.I.S) más avanzados, lo transforma en cientos de pixeles que a la vez impresionan las celdas de carga acopiada CCD del*



elemento sensible del escáner o cámara de alta resolución y además esos cientos de pixeles tienen cada uno una posible escala de grises de uno a diez.

Es necesario recordar que este sistema de identificación automatizado, es un medio totalmente fiable para identificar a cualquier persona en base a sus huellas dactilares con una efectividad del 99.9%, manteniendo un índice de baja falsa aceptación o rechazo por debajo del 1%.

Este sistema automatizado es también utilizado por las grandes entidades de seguridad a nivel mundial, ejemplo de ello es el FBI y la Interpol. Que consiste en un sistema informático donde las impresiones dactilares de los criminales se recolectan, digitalizan y almacenan en una base de datos. Esta base se utiliza una y otra vez con fines de investigación, con un resultado positivo de encontrar una huella coincidente. Tanto la tecnología del hardware como los programas de ejecución software, utilizan algoritmos extremadamente avanzados.

#### **4.10. Características técnicas (AFIS)**

“Posibilidad de explotación desde estaciones remotas de búsquedas.

- Búsqueda automática al introducir impresiones en la base de datos.
- Integración de datos biográficos.



- Escalable según las de búsqueda simultánea.
- Brinda herramientas de visualización.
- Posee una herramienta de monitoreo del funcionamiento de todos los componentes del Servidor de Búsqueda y de los restantes nodos que componen la arquitectura del sistema.”<sup>31</sup>

El sistema biométrico automatizado, civil es utilizado para identificar a las personas, por medio de este sistema se garantiza que una persona no logre mediante la presentación de documentos falsos poseer doble o múltiple identidad.

En Guatemala, la institución que posee el sistema (A.F.I.S), es el Registro Nacional de las Personas, dicha implementación a sido un éxito a nivel nacional ya que ninguna persona a podido burlar las medidas de seguridad inmersas en dicho sistema.

Cabe señalar que el documento que extiende el Registro Nacional De las Personas, es el Documento Personal de Identificación, el cual tiene como una de sus características es el Código Único de Identificación Personal, por lo que se afirma: Que este código es la base sobre la cual la sociedad y el Estado la identifica para todos los efectos. Será adoptado obligatoria y progresivamente por todas las dependencias del Estado como número único de identificación de la persona natural; en todos los casos en que se

---

<sup>31</sup> Especificaciones Técnicas Afis Civil,  
[http://www.datys.cu/docs/Documentaci%C3%B3n%20Productos/Biomesys%20AFIS/Civil/Especificaciones%20T%C3%A9cnicas/Biomesys%20AFIS%20Civil%20V2.0%20ET\\_20.04.10\\_%20E03%20\\_Es\\_D.pdf](http://www.datys.cu/docs/Documentaci%C3%B3n%20Productos/Biomesys%20AFIS/Civil/Especificaciones%20T%C3%A9cnicas/Biomesys%20AFIS%20Civil%20V2.0%20ET_20.04.10_%20E03%20_Es_D.pdf),  
(20 de mayo de 2012).



tenga la obligación de llevar un registro, este número se irá incorporando a todos los sistemas de identificación de registros públicos.

Dentro de los métodos de identificación personal biométricos se encuentra el Sistema Automatizado de Identificación de Huellas Dactilares, el cual en la actualidad ha demostrado superioridad sobre los métodos del pasado, constituyéndose así como uno de los sistemas con altos estándares de medidas de seguridad a nivel mundial, por lo que por el momento, a través de este sistema biométrico no se ha encontrado dos personas con características idénticas.

**4.11. La implementación de la dactiloscopia como medida de seguridad para garantizar sobre los bienes inmuebles la legitimidad de los propietarios en sus actuaciones inscritas en el Registro de la Propiedad.**

La dactiloscopia se ha demostrado que es un medio fidedigno para identificar al ser humano a través del tiempo, con los avances tecnológicos se ha desarrollado sistemas biométricos automatizados para captar las huellas dactilares, y otras características inherente a las personas, constituyéndose como un sistema seguro para identificar a las personas en la sociedad, cuidando así de la identidad de cada ciudadano de un Estado.



En este sentido es necesario mencionar que el Estado de Guatemala por mandato constitucional debe garantizar a los propietarios de bienes inscritos en el Registro de la Propiedad, la seguridad jurídica sobre dicha inscripción, es decir, que el titular del bien inscrito en dicho Registro, debe tener convicción de que no puede ser desposeído de dicho bien sin que medie su consentimiento y voluntad, para que el Derecho de Propiedad no sea objeto de algún delito. Para dicho efecto es necesario que el Registrador General de la Propiedad implemente medidas de seguridad en la inscripción de un bien, para dicho efecto deberá hacer uso de los avances tecnológicos.

Como se ha mencionado en la exposición del presente capítulo el Sistema Automatizado de Identificación de Huellas Dactilares ha sido utilizado tanto en el área penal y civil, teniendo como consecuencia excelentes resultados al tratar de identificar a las personas por medio de las huellas dactilares características propias de cada ser humano. Dicho sistema cumple con los altos estándares de seguridad para identificar a las personas a nivel mundial.

En el tema del derecho de propiedad que es un derecho inherente al ser humano y que se encuentra constitucionalmente protegido por el Estado desde su nacimiento durante su vida. En la actualidad, dicho derecho no ha sido 100% protegido por el Estado de Guatemala, actualmente muchas personas han sido desposeídas de sus bienes, sin que medie el consentimiento o voluntad del titular del derecho inscrito en el Registro de la Propiedad. A raíz de este problema es necesario que el Estado implemente



medidas de seguridad 100% seguras sobre los bienes objeto de inscripción en dicho Registro.

La solución a este problema es que el Registrador de la Propiedad, implemente en la primera inscripción de un bien el Sistema Automatizado de Identificación de Huellas Dactilares, y así poder dejar un registro de los titulares o titular del o bien o bienes inscritos en dicho Registro.

Usando dicha tecnología, el titular del bien deberá presentarse al Registro de la Propiedad personalmente, dejando así registrados sus huellas dactilares y datos personales. Con la implementación del Sistema Automatizado de Identificación de Huellas dactilares. no se pretende que el Título de Propiedad, regulados en la legislación guatemalteca sea sustituido por algún tipo de credencial para garantizar sobre dichos bienes la seguridad registral.

Para dicho efecto es necesario hacer una reforma al Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, el cual regula los servicios que desarrolla el Registro de la Propiedad. Específicamente que sea reformado el Artículo 19 primer párrafo." Al recibir un documento se marcará en el mismo utilizando el método que cada Registro estime conveniente, la fecha y hora exacta de la recepción y el número que corresponde; igual cosa se hará con el duplicado..." El cual a mi punto de vista debería ser reformado de la manera siguiente; Artículo 19 primer párrafo: El documento de primera inscripción deberá ser presentado en forma personal por el titular del bien, para tomar sus huellas dactilares, que formara parte de la base de



datos llevadas por este Registro. En el documento se hará constar, la fecha y hora exacta de su recepción y el número que corresponda;. igual manera se hará con el duplicado.

La dactiloscopia es un sistema automatizado que a través del tiempo a demostrado ser un sistema eficaz, seguro y confiable. Es importante mencionar que este sistema tiene como objetivo la seguridad jurídica de la información de los propietarios y sus bienes.

## CONCLUSIONES



1. El Estado de Guatemala está obligado a dar seguridad jurídica a sus habitantes y sus bienes; se estableció que las inscripciones registrales en el Registro de la Propiedad, carecen de seguridad registral poniendo en riesgo los bienes inmuebles de sus habitantes.
2. El Registro de la Propiedad carece de un sistema tecnológico que proteja las inscripciones registrales, para dicho efecto la biometría mundialmente a demostrado ser un sistema seguro que determina la identidad de una persona por medio de un sistema computarizado de identificación humana.
3. La dactiloscopia es un instrumento que permitirá la protección de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, el cual ha demostrado ser una forma confiable y segura para identificar a las personas unas de otras en la sociedad.





## RECOMENDACIONES

1. Es necesario e importante que el Estado de Guatemala a través de las inscripciones registrales del Registro de la Propiedad, dé cumplimiento al principio seguridad jurídica, para dicho efecto deberá implementar un sistema electrónico moderno que, identifique plenamente al titular del bien, para que este no sea despojado de su bien, o bienes, a través de engaño o estafa.
2. Para que el Registro de la Propiedad proteja al titular del bien inscrito en dicho registro, deberá implementar de forma obligatoria en cada inscripción de bienes inmuebles, la dactiloscopia que es un sistema automatizado; siendo este, el Sistema Automatizado de Identificación de Huellas Dactilares cuyas siglas en inglés son AFIS.
3. Para implementar el sistema automatizado de identificación de huellas dactilares cuyas siglas en inglés son AFIS es necesario reformar el Reglamento del Registro de la Propiedad Acuerdo gubernativo 30-2005, donde se establezca que el propietario del bien inmueble, en la primera inscripción, deberá presentar el documento objeto de inscripción en forma personal, para que sus huellas dactilares queden registradas en dicho sistema.





## BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4a. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 3t.; 14a. ed.; revisada, actualizada y ampliada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta. S.R.L. 1996.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 18a. ed.; revisada, actualizada; México: Ed. Porrúa, 2007.
- GATARRI, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. 1a. reimpresión; Buenos Aires, Argentina: Ed. De palma. 1992.
- GUEVARA MANRIQUE, Rubén. **Derecho registral**. [www.es.wikipedia.org](http://www.es.wikipedia.org) (21 de abril de 2012).
- [Http: //biometuss.wordpress.com/category/uncategorized/](http://biometuss.wordpress.com/category/uncategorized/). (18 de mayo de 2012).
- [Http: //es.scribd.com/s%C3%A1nchez-146/d/53903002-sist-afis](http://es.scribd.com/s%C3%A1nchez-146/d/53903002-sist-afis). (19 de mayo 2012)
- [Http: //es.wikipedia.org/wiki/huella\\_dactilar](http://es.wikipedia.org/wiki/huella_dactilar)(18 de mayo de 2012).
- [Http: //lofoscopia y dactiloscopia.wikispace.com](http://lofoscopia_y_dactiloscopia.wikispace.com) (18 de mayo de 2012).
- KOHEN, Alejandro, A. **El documento informático o electrónico**. Derecho informático y de alta tecnología, 27 de diciembre de 2007, <http://derechotiblogspot-o-electronico.html>(29 de mayo de 2012).
- MASCAREÑAS, Carlos, E. **Nueva enciclopedia jurídica**. 7t; Barcelona, Ed. Francisco Seix S.A. 1980.
- MORALES GALITO, Alejandro. **El derecho registral**. <http://monografias.com/trabajo22/derecho-registral.shtml>. (22 de abril de 2012).
- MORALES TRUJILLO, Luis Javier. Et al. **Ciencia, criminalística, escenas de los hechos y evidencias físicas**. (enciclopedia, criminalística, criminología e investigación), 1t; Bogotá, Colombia: Ed. Signa Editores, Ltdq. 2010.
- MUÑOZ, Nery, Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. 7a. ed.; Guatemala, Guatemala: (s.e), 2001.
- MUÑOZ, Nery, Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. 8a. ed.; Guatemala, Guatemala: (s.e), 2001.



MUÑOZ, Nery, Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Guatemala, Guatemala: (s.e), 2005.

PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. 26a. ed.; México: Ed. Porrúa. 2001.

REYES CALDERON, José, Adolfo. **Manual de criminalística**. 1a. vol.; 1a. ed.; revisada corregida; Guatemala: (s.e), (s.f).

SAAVEDRA LÓPEZ, Esteban. **Biometría de huella dactilar**. <http://www.slideshare.net>. (18 de mayo de 2012).

SALAS, Oscar, A. **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**. Costa Rica: Ed. Costa Rica, 1970.

VASQUEZ ORTÍZ, Carlos, Humberto. **Derecho Civil**. 2t.; (s.l.i), (s.e), (s.f)..

[www.etimologíasdechile.net](http://www.etimologíasdechile.net). (21 de abril de 2012).

[www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt). (11 de mayo de 2011).

## **Legislación**

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

**Convención Americana sobre Derechos Humanos**, Decreto Número 6-78 del Congreso de la República de Guatemala. 1978.

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

**Código de Comercio de Guatemala**, Congreso de la República de Guatemala Decreto número 2-70, 1970.

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

**Reglamento de los Registros de la Propiedad**, Acuerdo Gubernativo número 30-2005.