

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

**LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA Y LA IMPORTANCIA DE SU APLICACIÓN AL  
DERECHO REGISTRAL**

**WILFREDO YOC JIMÉNEZ**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2015**

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

**LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA Y LA IMPORTANCIA DE SU APLICACIÓN AL  
DERECHO REGISTRAL**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Por

**WILFREDO YOC JIMÉNEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, septiembre 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 Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Gustavo Adolfo García De León
Vocal:	Lic. Adolfo Vinicio García Méndez
Secretaria:	Licda. Jacqueline Xiomara Archila Chávez

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. José Antonio Meléndez Sandoval
Vocal:	Lic. Cesar Augusto López López
Secretaria:	Licda. Rina Verónica Estrada Martínez

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 08 de septiembre de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, MAXIMO FALLA ARISTONDO  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
WILFREDO YOC JIMÉNEZ, con carné 200119108,  
 intitulado LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA Y LA IMPORTANCIA DE SU APLICACIÓN AL DERECHO  
REGISTRAL.

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

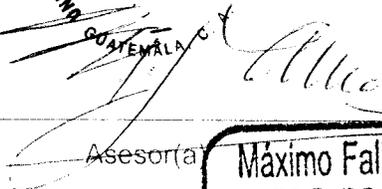
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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



Fecha de recepción 23 / 10 / 2014

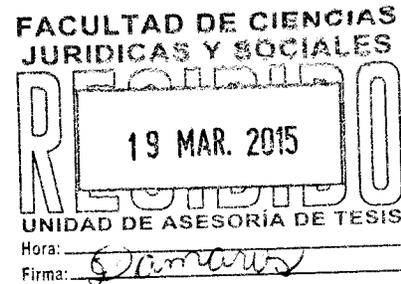
Asesor(a)   
**Máximo Falla Aristondo**  
**ABOGADO Y NOTARIO**

**Lic. Máximo Falla Aristondo  
Abogado y Notario**



Guatemala, 08 de diciembre de 2014.

Doctor  
Bonerge Amílcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Doctor Bonerge Amílcar Mejía Orellana:

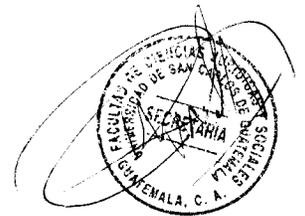
Muy atentamente me dirijo a usted, y en cumplimiento al nombramiento de fecha ocho de septiembre de 2014, en el cual se me nombra como asesor de trabajo de tesis del bachiller WILFREDO YOC JIMÉNEZ, quien elaboró el trabajo titulado "**LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA Y LA IMPORTANCIA DE SU APLICACIÓN AL DERECHO REGISTRAL**".

El estudiante atendió rigurosamente las recomendaciones y observaciones que se le hicieron con relación al trabajo de tesis. Por lo que en cumplimiento al Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito opinar en lo siguiente:

**Contenido científico y técnico:** El mismo contiene los requisitos necesarios para considerarlo como una referencia bibliográfica importante en cuanto a la modernización del derecho registral y la utilización de métodos biométricos de identificación personal.

**Metodología y técnicas de investigación utilizados:** El estudiante utilizó los métodos deductivo e inductivo, así como el método analítico, como metodología principal de trabajo. El estudiante utilizó y consultó bibliografía nacional y extranjera relacionada con el tema de investigación.

## Lic. Máximo Falla Aristondo Abogado y Notario



**La técnica de redacción:** Es la adecuada al tipo de informe que se presenta, llenando los requisitos necesarios.

**Contribución científica:** El trabajo de investigación constituye una fuente de consulta para profesionales y estudiantes del derecho, interesados en el estudio del derecho registral inmobiliario. Siendo aunque escueta una contribución mínima a dicha ciencia.

**Conclusión discursiva:** El estudiante sostiene que la aplicación de la identificación biométrica como un mecanismo de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles, contribuye con esto a robustecer la seguridad registral, evitando con ello la suplantación de identidad.

**Bibliografía utilizada:** El estudiante utilizó y consultó bibliografía nacional y extranjera relacionada con el tema de investigación.

En mi opinión el trabajo realizado llena los requisitos necesarios contenidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, en virtud de lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE y APRUEBO** el trabajo de investigación.

Declaro expresamente que no soy pariente del estudiante dentro de los grados de ley, y en virtud de haber emitido dictamen favorable, continúese el trámite correspondiente.

Sin otro particular me suscribo del señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis.



Lic. Máximo Falla Aristondo

Colegiado 1448

Máximo Falla Aristondo  
ABOGADO Y NOTARIO



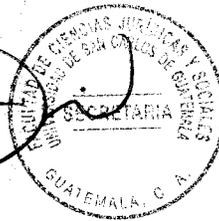
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 07 de julio de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante WILFREDO YOC JIMÉNEZ, titulado LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA Y LA IMPORTANCIA DE SU APLICACIÓN AL DERECHO REGISTRAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

*[Handwritten signature]*



BAMO/srrs.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 Lic. Avidán Ortiz Orellana  
 DECANO



## DEDICATORIA

- A DIOS:** Fuente inagotable de sabiduría, gracia y misericordia. Gracias, por la bendición de la vida y la culminación de mi éxito.
- A MI PADRE:** Bernardo Yoc Jolón, por enseñarme a no desfallecer ante la adversidad, a ser perseverante. Gracias por sus consejos y ayuda incondicional.
- A MI MADRE:** Marta Alicia Jiménez Meléndez, por ser de bendición para mi vida, gracias por su amor, cuidados, consejos, comprensión; y sobre todo por enseñarnos a vivir conforme a la voluntad de Dios.
- A MI ABUELA:** Dolores Meléndez Vásquez, por su amor, comprensión y ejemplo de vida.
- A MI HERMANOS:** Henry Leonardo, Marta Liseth, Hugo René (+); por su amor, comprensión y apoyo.
- A MI ESPOSA:** Gloria Estela Briones Morales, por ser la compañera de mi vida, gracias por tu apoyo, comprensión y sacrificio,
- A MIS HIJOS:** Darlyn Saraí Yoc Briones y Jonatán Sebastián Yoc Briones, por ser la motivación diaria de mi vida, son una bendición.

**A LOS PROFESIONALES:** Oscar Mauricio Villalta González, Ricardo Alfredo Oliva Perdomo, Nelson Alfredo Oliva Herrera, Máximo Falla Aristondo, Johana Dinette Rendón Cordón; gracias por sus consejos y apoyo en mi formación profesional.

**A:** La Tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala.

**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## PRESENTACIÓN

La presente investigación comprende un análisis minucioso a la doctrina y legislación aplicable al derecho de propiedad, registro de la propiedad y procesos de inscripción utilizados en el Registro de la Propiedad; así como la biometría; a fin de determinar la necesidad de la implementación de la identificación biométrica, siendo el tipo de investigación cualitativa, partiendo de la universalidad de conceptos para llegar a determinar la necesidad de la utilización de dichos métodos.

Esta investigación es un aporte a la ciencia del derecho registral inmobiliario, ya que la misma contiene información relevante al estudio del derecho de propiedad y derecho registral inmobiliario. La investigación se realizó en la Ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, habiéndose desarrollado en el espacio temporal del año 2012 al 2013.

El objeto de la presente investigación fue la determinación de la aplicación de la identificación biométrica al derecho de registral; el sujeto de la misma estriba en el derecho de propiedad.

La presente investigación contiene un aporte académico a la ciencia del derecho registral inmobiliario, derivado del contenido de la misma, la cual puede ilustrar de manera clara y precisa la necesidad de la utilización de la identificación biométrica a propietarios de bienes inmuebles.

## HIPÓTESIS

El uso de la identificación biométrica, un mecanismo de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles, como una solución a la suplantación de identidad en el Registro de la Propiedad.

Las variables establecidas dentro de la presente investigación, fueron independientes y dependientes. El objeto de estudio es el derecho de propiedad y el sujeto, que se tomó para generar la hipótesis fue la necesidad de utilizar un sistema de identificación biométrica, para propietarios de bienes inmuebles.

Fue utilizada una hipótesis descriptiva, la cual describe con claridad la utilización de la biometría como medio de identificación personal.

La representatividad de la muestra, frente al universo establecido en la investigación, se refleja en la importancia de utilizar un método de identificación personal, de propietarios de bienes inmuebles registrados, como un mecanismo para evitar la suplantación de identidad y con ello proteger el derecho de propiedad.

## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Para la comprobación de la hipótesis descriptiva, se utilizó el método cualitativo al realizar un estudio comparativo entre los métodos de identificación biométrica, y la forma de identificar a los propietarios de bienes inmuebles en el registro de la propiedad.

Se determinó la necesidad del estudio y análisis del derecho de propiedad, los métodos utilizados en el Registro de la Propiedad, para la inscripción de documentos presentados, así como el análisis, interpretación y aplicación de los métodos de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles, y la necesidad de crear un medio biométrico eficaz y seguro, con el cual se evitará en un gran porcentaje la suplantación de identidad.

En la presente investigación, la hipótesis fue validada suficientemente al establecer la necesidad de utilizar métodos biométricos en la identificación personal de propietarios de bienes inmuebles; y con ello, evitar la suplantación de identidad, contribuyendo con la seguridad registral.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad.....	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Concepto.....	3
1.3 Teoría de la propiedad.....	4
1.4 Evolución del derecho de propiedad.....	5
1.5 Concepto de posesión.....	7
1.6 Concepto de copropiedad.....	9
1.7 Modos de adquirir la propiedad .....	10
1.8 Modos de perder el derecho de propiedad.....	13

### CAPÍTULO II

2. El notario y su responsabilidad en la autorización del instrumento público.....	15
2.1 Definición de notario.....	15
2.2 El instrumento público.....	19
2.3 Formalidades especiales.....	20
2.4 Sanciones y rehabilitaciones.....	22
2.5 Responsabilidad del notario en la autorización del instrumento público.....	24



### CAPÍTULO III

3.	El Registro de la Propiedad y los procedimientos de inscripción.....	25
3.1	El Registro de la Propiedad en el Código Civil Guatemalteco.....	27
3.2	Organización.....	29
3.3	Modelo operativo manual.....	30
3.4	Modelo operativo electrónico.....	31
3.5	Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.....	34

### CAPÍTULO IV

4.	La identificación biométrica.....	39
4.1	La identificación biométrica.....	39
4.2	Historia.....	40
4.3	Funcionamiento y rendimiento.....	41
4.4	Clases de reconocimiento biométrico.....	42

### CAPÍTULO V

4.	La identificación biométrica y la importancia de su aplicación al derecho registral.....	53
4.1	Consideraciones.....	54
4.2	La necesidad de utilizar la identificación biométrica y su aplicación al derecho registral.....	57
4.3	Aplicabilidad de la identificación personal de propietarios de bienes inmuebles con el objeto de evitar la suplantación de identidad en el Registro de la Propiedad.....	59



	<b>Pág.</b>
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>65</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>67</b>



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación fue realizada con la finalidad de establecer los mecánicos de identificación biométrica personal, que se pueden utilizar en el campo del derecho registral inmobiliario, derivada de la suplantación de identidad de que han sido víctimas los propietarios de bienes inmuebles.

Dentro de los objetivos generales a alcanzar se encuentran: demostrar, determinar y establecer la importancia de la identificación biométrica aplicada al derecho registral inmobiliario; asimismo, dentro de los objetivos específicos: analizar y estudiar la doctrina existente con relación al derecho de propiedad, el registro de la propiedad, analizar la legislación nacional existente que regule el uso de los mecánicos de identificación biométrica y su aplicación al derecho registral inmobiliario. Estos fueron alcanzados, pues al realizar la investigación se pudo determinar la importancia del uso de la identificación biométrica, y su funcionalidad como una medida de individualización de propietarios de bienes inmuebles.

La hipótesis planteada es: El uso de la identificación biométrica un mecanismo de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles, como una solución a la suplantación de identidad en el Registro de la Propiedad. Hipótesis que fue totalmente comprobada al terminar la investigación, pues se comprobó que la identificación biométrica a través de medios científicos permite la individualización de propietarios de bienes inmuebles registrados y su aplicación al derecho registral inmobiliario.

El contenido de la investigación se desarrollo en cinco capítulos, iniciando el capítulo uno, qué es el derecho de propiedad; siguiendo con el capítulo dos con el desarrollo

qué es el notario y su responsabilidad en la autorización del instrumento público; el capítulo tres, desarrolla qué es el Registro de la Propiedad y los procedimientos de inscripción; el capítulo cuatro, explica la identificación biométrica; concluyendo con el capítulo cinco, desarrollando la identificación biométrica y la importancia de su aplicación al derecho registral.

Se utilizó el método inductivo y deductivo en el desarrollo de la presente investigación partiendo del estudio y análisis de la doctrina y legislación relacionada con el derecho registral, para determinar la certeza que existe en el proceso de inscripción en el dicho registro. También, fue utilizado el método analítico y sintético, para analizar diversos expedientes en el Ministerio Público de denuncias presentadas por propietarios de bienes inmuebles que fueron despojados de su derecho de propiedad.

Las técnicas utilizadas fueron: la recopilación de datos en obras consultadas y la elaboración de fichas bibliográficas, las cuales sirvieron de base en la elaboración del informe final.

La presente investigación, encierra un estudio minucioso de los derechos que pueden ser afectados, por carecer de una forma de individualizar a propietarios de bienes inmuebles, como un aporte a la ciencia del derecho registral inmobiliario y una posible solución a la suplantación de identidad.

## CAPÍTULO I

### 1. El derecho de propiedad

#### 1.1 Antecedentes:

El tema que desarrollamos en el presente capítulo, por ser uno de los derechos más protegidos por los ordenamientos jurídicos, merece realizar un estudio profundo de sus antecedentes, conceptos, teorías, evolución, así como su tratamiento en las distintas etapas de la evolución del derecho. Iniciando su estudio en el derecho romano, siendo el mismo la mayor influencia del derecho moderno.

Durante la historia del derecho romano, se carecía de la palabra adecuada a fin de expresar la idea del derecho de propiedad. Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo *mancipium*, a fin de designar la propiedad romana, y posteriormente, los términos *dominium*, *dominium legitimum* y *propietas* fueron usados en igual sentido.

La propiedad que no era legitimada por el derecho civil, se expresaba con los vocablos *in boni esse* o *in bonis haberes*. De allí surgió la denominación *dominium bonitarium*, opuesta al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

- Propiedad quiritaria (*Dominium ex jure quiritum*). Era quiritario el ciudadano romano, o peregrino con *ius comerci* que adquiriese una cosa *mancipi* de

acuerdo a alguno de los modos de adquirir contemplados en el derecho civil romano. El que no era ciudadano, el extranjero no podía tener la propiedad quiritaria.

- Propiedad pretoria o bonitaria (In bonis haberes). Se da esta propiedad cuando el pretor protege al que recibió una cosa mancipable. El pretor protege a alguien como si fuese propietario, contra los que no lo son. Con esta protección se llega a considerar una segunda propiedad pretoria o bonitaria.
- Propiedad de los peregrinos (Sin dominium). Los extranjeros no pueden ser titulares del dominium, pero el pretor le protege con acciones ficticias. Se finge la ciudadanía romana del extranjero. Se consigue reclamar a Roma cosas que le pertenece, incluso los fondos itálicos.

El derecho romano, consideró la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio ex jure quiritum. Después vino el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II. Pág. 80.

## 1.2 Concepto:

El término propiedad proviene del vocablo latino *propietas*, derivado, a su vez, de *proprium*, o sea, “lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz *prope*, que significa cerca, con lo que quiere anotar cierta unidad o adherencias no físicas, sino moral de las cosas o la persona”.

El derecho de propiedad, durante el transcurso del tiempo ha sido considerado como un derecho inherente a la persona, la doctrina romanista ha fundamentado su concepto en las facultades que lo integran.<sup>2</sup>

Para Cabanellas propiedad es: “En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio. Predio o finca. Por abreviación, y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad (v.).....”<sup>3</sup>

Para Rojina Villegas “la propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en

---

<sup>2</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 294.

<sup>3</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 261.

sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.<sup>4</sup>

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, estableciendo esto el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106.

La Constitución no define expresamente el derecho de propiedad. Sino que únicamente se limita a proteger el derecho de propiedad individual.

### **1.3 Teoría de la Propiedad**

El derecho de propiedad, por su naturaleza jurídica, es el más completo que se pueda ejercer sobre una cosa; la propiedad está sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su titular, sin más limitaciones que los que la ley establece.

La doctrina jurídica, en especial los ordenamientos jurídicos con importante influencia latina, consideran que el dominio o derecho de propiedad se encuentra integrado por tres facultades o derechos siendo los siguientes:

---

<sup>4</sup> Op. Cit. Pág. 78.

### **ius utendi**

El ius utendi es el derecho de uso sobre la cosa. El titular del derecho tiene la facultad de servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre que dichas conductas no violen preceptos legales preestablecidos o causen lesiones a los derechos de los demás.

### **ius fruendi**

El ius fruendi es el derecho de goce sobre la cosa. El propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa, es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

### **ius abutendi**

El ius abutendi es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominio (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social.

## **1.4 Evolución del derecho de propiedad**

En la antigüedad el derecho de propiedad fue concebido por los juristas como un derecho esencialmente personalista, con ciertos caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, constituyéndolo como un poder absoluto sobre la cosa.

Dicho criterio como expresa el Jurista Alfonso Brañas, fue perdiendo paulatinamente su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

El derecho de propiedad, durante el transcurso de la evolución del derecho *no ha* sufrido cambios sustanciales, modernamente se ha considerado en su función social, *en contraposición del derecho personalista como se consideraba en el derecho romano*. Este principio ha sido considerado en principios constitucionales, en lo que "puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañar y si beneficiar a la sociedad".<sup>5</sup>

Constitucionalmente el derecho de propiedad ha estado regulado y garantizado, principiando como uno de los antecedentes más remotos la Constitución Política de la República de Guatemala del año 1945, la cual reconocía la existencia del derecho de propiedad y la garantizaba como función social, sin más limitaciones que las contenidas en la ley.

La Constitución de 1956, la cual fue promulgada como una nueva Constitución, regulaba la propiedad privada, garantizándola, estableciendo la obligación al Estado para asegurar al propietario las condiciones necesarias para la libre

---

<sup>5</sup> Brañas. **Op. Cit.** Pág. 295.

disposición y aprovechamiento de sus bienes, observando al igual que la anterior las limitaciones determinadas en la ley.

Para el año de 1965, se promulga una nueva Constitución, la cual al igual que las anteriores, garantiza el ejercicio del derecho de propiedad privada.

La actual Constitución promulgada en el año de 1985, regula el derecho de propiedad privada en su Artículo 39, de la siguiente manera: "Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".

### **1.5 Concepto de la posesión.**

Para Guillermo Cabanellas la posesión es: "Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o *nimius* (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un bien material). Tenencia. Detentación. Goce o ejercicio de un derecho. Bien o cosa poseída..."<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Op. Cit. Pág. 249.

La posesión conforme la definición anterior se entiende como el poder que se ejerce sobre una cosa material, tanto de hecho y de derecho, el cual se encuentra constituido por dos elementos tanto el intencional como el físico. El elemento intencional encierra la creencia y el propósito de tener la cosa como propia (propiedad); y el elemento físico (dominio).

La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.<sup>7</sup>

Dentro de los elementos de la posesión expresa Rojina Villegas, se han reconocido tradicionalmente dos: uno material, llamado corpus y otro psicológico, denominado animus.<sup>8</sup>

**Corpus:** Comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para tenerla en forma exclusiva.

**Animus:** Consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.

Clases de posesión:

---

<sup>7</sup> Rojina Villegas. **Op. Cit.** Pág. 182.

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

- Posesión natural y posesión civil
- Posesión personal y posesión por otro.
- Posesión de buena fe y posesión de mala fe.
- Posesión Inmediata y posesión mediata.
- Posesión discontinua y posesión continúa.
- Posesión pacífica y posesión violenta.
- Posesión pública y posesión clandestina.
- Posesión registrada y posesión no registrada.
- *Posesión individual e indivisa.*

## **1.6 Concepto de copropiedad**

Establece el Artículo 485 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Esta figura jurídica es también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien.<sup>9</sup>

Sistemas respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad:

---

<sup>9</sup> Brañas. **Op. Cit.** Pág. 304.

Sistema romano de la copropiedad: Este sistema establece que el derecho de cada copropietario es proporcional a la cosa (parte alícuota); tiene la disposición sobre su parte. Artículo 487, sistema que adoptó el Código Civil.

Sistema germánico de la copropiedad: Establece este sistema la inexistencia de parte proporcional o cuota a los copropietarios, por lo que la copropiedad se establece como un ente colectivo, al que pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa.

### **1.7 Modos de adquirir la propiedad**

Los modos de adquirir la propiedad, con la influencia del derecho romano, se han denominado como los actos jurídicos o hechos que tienen por objeto y dan como resultado la transferencia o adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.

Dentro de la doctrina civil, se ha realizado una clasificación clásica de los modos de adquirir la propiedad, siendo los mismos: modos originarios y modos derivativos; el primero establece que la adquisición de la propiedad se realiza sin que exista relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario; el segundo establece que la preexistencia de la propiedad, es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica.

*El capítulo VI del libro segundo del Código Civil enumera los modos de adquirir la propiedad, realizando la enumeración sin ningún tipo de clasificación.*

### **De la propiedad por ocupación:**

Hay ocupación cuando existe apoderamiento de una cosa, que no pertenece a ninguno, Artículo 589 Código Civil. Dentro de los bienes muebles que pueden adquirirse por ocupación se encuentran, las piedras, conchas y otras substancias que se encuentran en las riberas del mar, de los ríos y arroyos, de uso público y que no presentan señales de dominio anterior.

### **La prescripción adquisitiva o usucapión:**

Es un modo de adquirir el dominio (poder sobre la cosa), y ciertos derechos reales, mediante la posesión ejercida durante el tiempo que la ley establece.

El origen de la prescripción adquisitiva es muy antigua; se remonta a las XII Tablas; tiene pleno desarrollo en el derecho romano; y el derecho canónico, que inicialmente no aceptó esta figura, después la admitió plenamente; en el derecho moderno conserva su importancia, especialmente respecto a los bienes muebles.<sup>10</sup>

El Código Civil establece los requisitos para adquirir por prescripción siendo los siguientes:

Capacidad para adquirir por cualquier otro título. Artículo 642.

Posesión en nombre propio. Artículo 646.

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág. 313.

Existencia de título en que se funda el derecho. Artículo 649.

### **Accesión:**

Cabanellas, define la accesión como: "Un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa *mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuando produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par...*"<sup>11</sup>

Como una influencia muy fuerte en el derecho moderno, el derecho romano consideraba la accesión como un modo de adquirir la propiedad. Muchos estudiosos del derecho han criticado este principio, y varios ordenamientos se han inclinado por considerar la accesión como una extensión del derecho de propiedad, no como un modo de adquirir ese derecho.

La doctrina clasifica la accesión en:

**Discreta:** La que se da cuando se dispone de los frutos naturales y civiles que pertenecen al propietario de la cosa que los produce.

**Continua:** Lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre.

---

<sup>11</sup> **Op. Cit.** Pág. 8.

Por razones de tiempo únicamente se enumerará la clasificación que hace el Código Civil con relación a la accesión, el cual no realiza ningún tipo de clasificación en cuanto a la clase de accesión, únicamente las enumera:

- Accesión por incorporación a bienes inmuebles.
- Accesión de mala fe.
- Accesión de buena fe.
- Accesión ocasionada por las aguas.
- Formación de islas.
- Causas de los ríos.
- Avulsión y aluvión

### **1.8 Modos de perder el derecho de propiedad**

Los modos de perder el derecho de propiedad, está íntimamente ligado con los modos de adquirir la propiedad, podría decirse que son similares pues ambos constituyen medios jurídicos que afectan el derecho sobre una cosa, ya sea para transferir o adquirir el derecho de propiedad.

Dentro de la clasificación que la doctrina hace en relación a los modos de perder la propiedad podemos enumerar los siguientes:

- **Modos voluntarios:**

Abandono o dejación: Esta figura se tipifica cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente, con ánimo de desapoderarse del mismo, esto es, con ánimo de no seguir siendo propietario.<sup>12</sup>

Enajenación: Medio jurídico, por medio del cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título oneroso o lucrativo.

- **Modos forzosos:**

Extinción: Ocurre cuando un bien deja de existir materialmente, por cualquier motivo.

Expropiación forzosa: Se da cuando el Estado adquiere un bien para sí, por causa de utilidad pública o necesidad social.

---

<sup>12</sup> Brañas. Op. Cit. Pág. 319.

## CAPÍTULO II

### 2. El notario y su responsabilidad en la autorización del instrumento público

#### 2.1 Definición de notario

En el presente capítulo trataremos de analizar las diferentes teorías existentes, a fin de concretizar una definición de lo que es el notario; para llegar a determinar la importancia que el mismo tiene en la formación del instrumento público, que debe registrarse en el *Registro de la Propiedad*, dada la función notarial y la responsabilidad proveniente de su actividad.

Según establece Enrique Giménez Arnau, al hablar del notario necesariamente debe de hablarse de notariado y viceversa, ya que se entiende este último como el conjunto de los que la desempeñan, siendo un concepto derivado que se aclara cuando se formula la voz que le da origen.(sic.)<sup>13</sup>

De conformidad con lo que establece la doctrina en cuanto a la teoría de considerar al notario como un funcionario público, es conveniente resaltar la existencia de dos aspectos: el primero, relativo a las relaciones jurídicas específicas; y el segundo lo relativo al documento.

---

<sup>13</sup> Gimenez, Arnau, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Pág. 37.

Para Enrique Gimenez Arnau, el notario es: "Un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria".<sup>14</sup>

De la definición anterior podemos concluir: que la misma encierra en sí la función notarial, define al notario como un profesional del Derecho ya que para el ejercicio del notariado es necesario poseer título facultativo, en el caso de Guatemala, haberlo obtenido en la República o haber efectuado su incorporación con arreglo a la ley.

La segunda característica de la presente definición es el ejercicio de la función pública la cual encierra la actividad puramente del ejercicio del notariado.

El Código de Notariado, en su Artículo número uno, da una definición de lo que es la función notarial y no lo que es el notario.

Para Nery Muñoz, notario es de conformidad con la definición más completa aprobada por la Unión Internacional del Notariado Latino, elaborado en el primer congreso de la Unión, celebrado en Buenos Aires, Argentina en el año de 1948, la cual dice: " El notario es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los

---

<sup>14</sup> **Ibid.** Pág. 44

instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos.”<sup>15</sup>

A continuación se explican las diferentes teorías que existen para definir la función notarial:

- **Teoría funcionarista:**

Las finalidades de autenticidad y la legitimación de los actos públicos exigen que el notario sea un funcionario público que intervenga en ellos en nombre del Estado y para atender, más que el interés particular, al interés general o social de afirmar el imperio del derecho, asegurando la legalidad y la prueba fehaciente de los actos y hechos de que penden las relaciones privadas.

Esta teoría establece que el notario, actúa en nombre del Estado, ya que algunas leyes lo definen como funcionario público investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención.<sup>16</sup>

- **Teoría profesionalista :**

En contraposición a la teoría antes comentada, ésta asegura que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes, lejos de ser una función

---

<sup>15</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 35.

<sup>16</sup> **Ibid.** Pág. 36.

pública, es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

En contraposición de la teoría funcionarista, esta teoría ataca el carácter de función pública que se atribuye a la actividad notarial.<sup>17</sup>

- **Teoría ecléctica:**

De acuerdo a esta teoría, el Notario ejerce una función pública sui generis, porque es independiente, no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado; pero por la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza, tiene un respaldo del Estado, por la fe pública que ostenta. En síntesis, el notario es un profesional del derecho encargado de una función pública.

La teoría ecléctica, fusiona la teoría funcionarista y la profesionalista, ya que el notario es un profesional del derecho, ejerce una función pública, la cual ejerce como profesional liberal, actuando como lo establece Nery Muñoz en su obra Introducción al Estudio del Derecho Notarial, dentro de las relaciones jurídicas privadas, de la vida de los particulares.<sup>18</sup>

- **Teoría autonomista:**

Para esta teoría, con las características de profesional y documentador, el notariado se ejerce como profesión libre e independiente. Como oficial

---

<sup>17</sup> **Ibid.** Pág. 37.

<sup>18</sup> **Ibid.** Pág. 38.

público observa todas las leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

Esta teoría exige que el notariado se ejerza como profesión libre e independiente. El notario resulta siendo un oficial público, no-funcionario, que ejerce en las normas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo.<sup>19</sup>

## **2.2 El instrumento público**

Dada la importancia que tiene en el mundo jurídico el perpetuar los acontecimientos de la vida de las personas, surge la necesidad de crear los medios necesarios para dotar a las personas de los recursos indispensables para regular las relaciones que surgen en el ámbito privado, razón por la cual cobra gran importancia el estudio del instrumento público y como lo establece Enrique Gimenez Arnau citado por Nery Roberto Muñoz el instrumento público es: "Documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos".<sup>20</sup>

La doctrina divide los documentos en: Privados y Públicos. Nery Muñoz establece que los primeros son elaborados y firmados por las partes que interviene a quienes puede

---

<sup>19</sup> **ibid.**

<sup>20</sup> **ibid.** Pág. 68.

obligar o no. Y los segundos elaborados y firmados por un funcionario en el ejercicio de sus cargo, o por un Notario, aunque el autorizado por este último es más conocido como instrumento público.<sup>21</sup>

Para Guillermo Cabanellas instrumento es: "Del latín instruere, instruir. En sentido general, escritura, documento. Es aquel elemento que atestigua algún hecho o acto..."<sup>22</sup>

### **2.3 Formalidades especiales**

El Artículo 29 del Código de Notariado establece el contenido de los instrumentos públicos de la siguiente manera:

- 1º. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento;
- 2º. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes;
- 3º. 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;
- 4º. 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;

---

<sup>21</sup> **Ibid.** Pág. 66.

<sup>22</sup> **Op. Cit.** Pág. 168.

- 5°. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndolos 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 pudiera 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 proceda de diligencias judiciales 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*; y
- 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 pudiera firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el Notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo haré 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".

El Artículo 31 del mismo cuerpo legal, establece las formalidades esenciales de los instrumentos públicos. Los que deben ser observados por el notario en la elaboración del mismo, siendo causa para que parte interesada pueda accionar para demandar su nulidad su omisión, y como lo establece dicho artículo la acción se debe ejercitar dentro de los cuatro años, contados desde la fecha de su otorgamiento.

#### **2.4 Sanciones y rehabilitaciones**

Establece el Artículo 98 del Código de Notariado las sanciones y rehabilitaciones a las que el notario está sujeto en el ejercicio de su profesión, cuando ha actuado específicamente con impedimentos, establece el derecho al Ministerio Público o cualquier persona para denunciar ante la Corte Suprema de Justicia del conocimiento de impedimentos para el efectivo ejercicio del notariado.

El trámite para la imposición de una sanción de conformidad con el Código de Notariado, se tramita en forma sumaria con citación del notario impugnado; y se ordenara la práctica de las diligencias que se estimen pertinentes, así como las que proponga el notario.

Contra la resolución que se dicte este tipo de proceso cabe el recurso de reposición el cual se interpone ante la misma corte.

Todas las sanciones impuestas por el Director General de Protocolos, se impondrán previa audiencia por el término de veinte días al interesado, audiencia que se notificará por medio de correo certificado con aviso de recepción.

**Tramite de las sanciones:**

**Por denuncia:**

Cualquier persona tiene derecho a denunciar los impedimentos del notario para ejercer su profesión.

Como establece el Artículo citado, el Tribunal, con intervención de uno de los fiscales de las salas, tramitará la denuncia en forma sumaria con citación del notario impugnado; y ordenara la práctica de las diligencias que estime pertinente, así como las que proponga el notario.

Contra esta resolución cabe el recurso de reposición ante la misma corte o tribunal.

**Por razón de oficio:**

El Artículo 99 del Código de Notariado establece: "que cuando la Corte Suprema de Justicia, por razón de oficio, tuviere, conocimiento de que un notario ha incurrido en alguna de las causales de incapacidad para el ejercicio de su profesión, lo hará saber a uno de los fiscales de las salas, para que proceda a formalizar la denuncia, concluyente que el tramite siguiente se desarrolla igual que el de la denuncia".

## **2.5 Responsabilidad del notario en la autorización del instrumento público.**

El notario en el ejercicio de su profesión está sujeto a la responsabilidad civil, penal y administrativa, derivada de su actuar como tal en la autorización del instrumento público, razón por la cual es de vital importancia para el estudio del derecho los alcances y consecuencias que se deriven de una mala práctica notarial.

Al hablar de responsabilidad civil entramos a tratar lo que establece el título VII del libro quinto del Código Civil, el cual establece en su Artículo 1645 lo siguiente: “Toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima”.

Para Guillermo Cabanellas daño es: “En sentido amplio, toda suerte de mal material o moral. Más particularmente, el detrimento, perjuicio o menoscabo que por acción de otro se recibe en la persona o en los bienes.

El daño puede provenir de dolo, de culpa o de caso fortuito, según el grado de malicia, negligencia o casualidad entre el autor y el efecto. En principio, el daño doloso obliga al resarcimiento y acarrea una sanción penal; el culposo suele llevar consigo tan sólo indemnización; y el fortuito exime en la generalidad de los casos, dentro de la complejidad de esta materia...”<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> **Ibid.** Pág. 88

## CAPÍTULO III

### 3. El Registro de la Propiedad y los procedimientos de inscripción.

Al iniciar el presente capítulo es necesario remontarnos a los antecedentes históricos de la institución del Registro de la Propiedad, Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán citando a Pedro Guzmán Escobar, establecen los antecedentes más antiguos que se relacionan con la institución a desarrollar en el presente capítulo, extrayendo una recopilación de los documentos emitidos por el Rey Carlos III de España, específicamente lo contenido en una Pragmática publicada en el año 1768, la misma establecía que los pueblos cabezas de jurisdicción, se reunieran en un “partido” teniendo un solo Registro común a todos.<sup>24</sup>

Dicha disposición tenía por objeto la obligación de hacer obligatoria la inscripción de los derechos reales, teniendo como sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad.

Posteriormente existieron modificaciones y ampliaciones a las disposiciones que contenían regulaciones de los registros que se establecieron dentro del sistema registral de la época.

---

<sup>24</sup> Muñoz, Nery Roberto. Muñoz Roldán, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario**. Pág. 54

El Código Civil de 1877 estableció por primera vez el Registro de la Propiedad. Fue, a no dudarlo, una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles.<sup>25</sup>

“El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, mas de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreando desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoletos y totalmente inadecuados para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una

---

<sup>25</sup> Brañas. *Op. Cit.* Pág. 379

serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto”.<sup>26</sup> (sic)

### **3.1 El Registro de la Propiedad en el Código Civil Guatemalteco**

El Registro de la Propiedad, se encuentra regulado en el Código Civil Guatemalteco, dada la importancia de dicha institución se incluye un libro completo para desarrollar dicha institución, el cual comprende del Artículo 1124 al 1250.

El Artículo 1124 establece una definición de lo que es el Registro de la siguiente manera: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción

---

<sup>26</sup> [www.rgp.org.gt/index.php/historia](http://www.rgp.org.gt/index.php/historia) (2 de noviembre de 2014)

de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

Para Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan el Registro de la Propiedad es: “una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva”.<sup>27</sup>

De conformidad con el Artículo 1125 del Código Civil, en el Registro se inscribirán:

- 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, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 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 un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los

---

<sup>27</sup> Muñoz, Muñoz Rodal. **Op. Cit.** Pág. 61

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 cualesquiera de estos bienes;
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y 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.

### **3.2 Organización**

El Registro de la Propiedad, para su funcionamiento se encuentra dividido en dos registros, el Registro General de la propiedad de la zona central, con sede en la ciudad

de Guatemala, y el segundo Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, se encuentran a cargo de un Registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.

Como lo establece el Artículo 1225 del Código Civil, cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

Para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

Corresponde a la Corte Suprema de Justicia la inspección de cada registro, mediante la designación anual que hará a cargo el Juez de Primera Instancia de lo Civil en que tenga su sede el respectivo registro.

Los jueces de Primera Instancia que tenga a su cargo la inspección del registro lo visitarán, para darse cuenta de la marcha de la oficina, del estado en que se encuentren los libros y archivos del mismo registro y de la actividad y competencia del personal.

### **3.3 Modelo operativo manual**

Este modelo operativo utilizado en el Registro de la Propiedad, según expone Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, en su obra Derecho Registral Inmobiliario, desde su inicio el registro opero utilizando este modelo manualmente, el cual originaba

múltiples problemas derivado de las instalaciones que no eran las más adecuadas, desorden en los libros entre otros.<sup>28</sup>

Este sistema a manera de ilustración se utilizaba de la manera siguiente:

- Iniciaba con la presentación del título o documento que contenía el acto o contrato inscribible.
- Al ser recibido el documento, era emitida una contraseña o recibo en el cual se anotaba el número que le correspondía, hora de recepción y fecha.
- El documento pasaba al departamento de calificación.
- Eran clasificados los documentos y repartidos entre los operados.
- Luego eran operados o rechazados los documentos, según correspondía.
- El documento pasaba a firma con el Registrador.
- El último paso para finalizar el proceso era la devolución del título o documento debidamente razonado por el registro.

### **3.3 Modelo operativo electrónico**

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

---

<sup>28</sup> **Ibid.** Pág. 67

Este sistema de operación registral funciona en base a sistemas electrónicos vanguardistas con altos estándares de calidad y resguardo que garantizan la seguridad física y jurídica de la inscripción registral.<sup>29</sup>

El proceso de operación registral electrónico, como un sistema moderno y seguro se desarrolla en varios pasos los que se enumeran de la manera siguiente:

1. Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al arancel y se le asigna un número.

Junto con el número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral “primero en tiempo, primero en derecho”, dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación.

2. El documento es escaneado.
3. Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos en su bandeja, tomar de 1 a 5 documentos que están en fila. Esto hace que ninguno puede terminar anticipadamente a quién 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.

---

<sup>29</sup> <https://www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operacionregistral.pdf> (6 de noviembre de 2014 )

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.

Dentro de los mecanismos de seguridad que el nuevo modelo registral electrónico presenta, está el código verificador, el mismo es un medio por el cual el usuario del registro puede verificar la autenticidad de la razón que aparece en el documento. Dicho mecanismo puede ser utilizado gratuitamente ingresando a la página web del registro de la propiedad.

Adicional a esto este mecanismo según publicaciones del Registro de la Propiedad cuenta con características de seguridad en las razones de los documentos presentados para su registro.

Estas características se describen a continuación:

- Transcripción exacta de la inscripción realizada.
- Impresa en un papel de color especial.
- Número de referencia de la inscripción.
- Firma y sello digital del Registrador Auxiliar.
- Número de la página y total de páginas de la razón.
- Al pie de cada página del número de documento.

- Sello digital del Registro General de la Propiedad especial para asientos registrales.
- Código verificador.

El uso de los mecanismos electrónicos dentro del sistema de operación registral, ha contribuido a la modernización del Registro de la Propiedad, coadyuvando a la seguridad física y jurídica de la inscripción registral.

Esto es un beneficio palpable para los usuarios del Registro de la Propiedad, pues se han reducido los plazos, así como robusteciendo de certeza jurídica a la inscripción de los actos que afectan bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

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

Con la entrada en vigencia del Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se confiere de un instrumento legal que permitiría según la naturaleza de dicha disposición, garantizar plenamente del derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Disposición que proveería los mecanismos necesarios que permitirían a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, su inmovilización, con lo que se evitaría cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

Para Manuel Ossorio inmovilizar es: “Hacer que una cosa quede inmóvil. | Invertir un caudal en bienes de lenta o difícil realización. | Coartar la libre enajenación de bienes”.<sup>30</sup>

Establece el Artículo uno del cuerpo legal citado, que los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, mediante solicitud escrita con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, **la impresión de su huella dactilar**, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

En dicho Artículo se establece con exactitud el uso de la identificación biométrica al utilizar como medio de identificación personal, las huellas dactilares, siendo un mecanismo distinto del establecido legalmente para la identificación personal, según establece el Artículo 50 del Decreto número 90-2005, Ley del Registro Nacional de las Personas, el cual establece que el Documento Personal de Identificación –DPI- constituye el único documento de identificación para todos los actos civiles, administrativos y legales, y en general para todos los casos en que por ley se requiera identificarse.

La forma establecida para solicitar la inmovilización de bienes inmuebles puede realizarse de la manera siguiente:

---

<sup>30</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. 1ª. Edición Electrónica. Pág. 499.

- Mediante solicitud por escrito con legalización notarial de firmas, el cual deber contener todos los datos de identificación personal, la impresión de la huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desean afectar.

Dicha solicitud debe hacerse bajo juramento de decir verdad, y que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

- También podrá hacerse en el instrumento público en el que se adquieran los bienes a cualquier título.

Así mismo establece el Artículo número tres del cuerpo legal citado, que el plazo solicitado (menor a 3 años) o el plazo legal (3 años), pueden ser prorrogados mediante solicitud que contenga las características establecidas en esta ley, por uno o más periodos iguales.

*Existen ambigüedades dentro de la normativa estudiada en este capítulo en el sentido que la misma no es clara al establecer con exactitud la impresión de la huella dactilar requerida para la solicitud de inmovilización voluntaria, debido a que la ley no señala con claridad a la impresión de la huella dactilar de que dedo o dedos se refiere. Así mismo no especifica los requisitos necesarios para la cancelación de inmovilización de bienes inmuebles propiedad de personas jurídicas.*

El Decreto 62-97 es un instrumento que abre la oportunidad de crear normativa encaminada a utilizar mecanismos modernos de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles registrados, contribuyendo con la tutela de un derecho tan importante como lo es la propiedad privada, el cual es garantizado por el Estado en el ejercicio de su poder soberano.



## CAPÍTULO IV

### 4. La identificación biométrica

#### 4.1 La identificación biométrica

La enciclopedia Salvat define el termino biométrica de la siguiente manera: "f. Parte de la biología que aplica los métodos matemáticos y estadísticos al estudio de los fenómenos vitales y al conocimiento cuantitativo de la variabilidad de las características biológicas"<sup>31</sup>.

Biometría es la ciencia y la tecnología dedicada a medir y analizar datos biológicos. En el terreno de la tecnología de la información, la biometría hace referencia a las tecnologías que miden y analizan las características del cuerpo humano, como el ADN, las huellas dactilares, la retina y el iris de los ojos, los patrones faciales o de la voz y las medidas de las manos a efectos de autenticación de identidades.

Etimológicamente la palabra biometría se compone de los elementos griegos:

La palabra bio=vida, el cual se vincula con la raíz indoeuropea \*gwei- (vivir), de donde nos viene la palabra vida, a través del latín vita.

La palabra metrón=medida, está asociada con la raíz \*me-3, que indica medidas.

Y el sufijo ía=cualidad.

---

<sup>31</sup> La Enciclopedia Salvat. **Volumen 3**. Pág. 1843.

La biometría permite utilizar métodos matemáticos y estadísticos encaminados al estudio de fenómenos vitales y al conocimiento cuantitativo de las variables en las características biológicas de las personas. Lo que permite individualizarlos unos de otros mediante el estudio de características físicas únicas e individuales.

La identificación biométrica como parte de la biología, encargada del estudio de rasgos físicos, individuales y característicos del cuerpo humano, ha permitido utilizar estos métodos en la individualización de las personas dentro de la vida cotidiana, esto ha servido para tener certeza de la identificación de las personas y con ello evitar la suplantación o robo de identidad.

Partiendo de la premisa que no existen dos individuos iguales, la biometría se basa en patrones de comportamiento que diferencian a los individuos. Y esto es lo que hace importante el uso de la biometría en el mundo jurídico.

## **4.2 Historia**

La biometría como ciencia es de reciente aparición, son pocos los países que la han estudiado y utilizado. Los inicios de la biometría se remontan al antiguo Egipto donde se medía a las personas para poder identificarlos, era una forma rudimentaria de identificación, se basaba en algunas medidas del cuerpo humano.

Como antecedente histórico del uso de la identificación biométrica de huellas dactilares, la antigua china guarda datos útiles en cuanto a la forma que los comerciantes utilizaban para identificar a los niños jóvenes, estampando las huellas, las

impresiones y huellas de las palmas de las manos como método de individualización personal.

En Occidente, la identificación confiaba simplemente en la “memoria fotográfica” hasta que Alphonse Bertillon, jefe del departamento fotográfico de la Policía de París, desarrolló el sistema antropométrico (también conocido más tarde como Bertillonage) en 1883. Éste era el primer sistema preciso, ampliamente utilizado científicamente para identificar a criminales y convirtió a la biométrica en un campo de estudio. Funcionaba midiendo de forma precisa ciertas longitudes y anchuras de la cabeza y del cuerpo, así como registrando marcas individuales como tatuajes y cicatrices. El sistema de Bertillon fue adoptado extensamente en occidente hasta que aparecieron defectos en el sistema principalmente problemas con métodos distintos de medidas y cambios de medida. Después de esto, las fuerzas policiales occidentales comenzaron a usar la huella dactilar – esencialmente el mismo sistema visto en China cientos de años antes.<sup>32</sup>

El Buró Federal de Investigación más conocido por sus siglas en ingles FBI, ha hecho uso de los sistemas de identificación biométrica, tanto el de huellas dactilares, iris, reconocimiento facial, ADN, palmar y otros.

### **4.3 Funcionamiento y rendimiento**

---

<sup>32</sup> <http://inbiosys.wordpress.com/2009/09/16/historia-de-la-biometria/> (7 de noviembre de 2014)

En la utilización de un sistema de identificación biométrica, el usuario previamente se registra, grava una o varias características físicas, información que es guarda en una base de datos, posteriormente es procesada por un algoritmo número regularmente lo que servirá de base para realizar las comparaciones con las muestras tomadas; por lo que cuando una persona distinta de la titular del registro intenta suplantar identidad las características tomadas no coinciden con las muestras a comparar. Con esto se obtiene un funcionamiento óptimo.

Los sistemas tecnológicos utilizados en la actualidad, registran tasas de error que varían regularmente, desde valores bajos como el sesenta por ciento, hasta altos como el noventa y nueve punto nueve por ciento.

La utilización y aplicación de los sistemas de identificación biométricos, en la vida diaria ha evidenciado un rendimiento útil y eficaz en todas la áreas de la vida del ser humano, razón por la cual es necesario adaptarlo a todas las situaciones que requieran de una eficaz y certera identificación personal.

La funcionalidad de los métodos ha hecho efectivo su rendimiento y por lo tanto se ha evidenciado una disminución en la suplantación de identidad personal, en aquellas situaciones que requieren la mayor exactitud y certeza.

#### **4.4 Clases de reconocimiento biométrico**

En el presente punto se señalaran las clases de reconocimiento o métodos biométricos actualmente más utilizados, haciendo un resumen de sus características y modalidades para efectos prácticos.

- **Reconocimiento por huellas dactilares:**

Este sistema consiste en realizar una comparación entre las huellas dactilares de individuos, basado en la existencia de una muestra tomada con anterioridad, dicho sistema funciona realizando una comparación de una huella dactilar que usualmente aparece como una serie de líneas oscuras que representan los relieves, la porción saliente de las crestas de fricción, mientras los valles entre estas crestas aparecen como espacio en blanco y están en bajo relieve.

La identificación por huella dactilar está basada principalmente en las minucias, o la ubicación y dirección de los finales y bifurcaciones (separaciones) de las crestas a lo largo de su trayectoria.<sup>33</sup>

Una huella dactilar está formada por una serie de surcos, las terminaciones o bifurcaciones son llamadas puntos de minucias. Cada uno de estos puntos tiene una característica y una posición única, que puede ser medida.

Las huellas dactilares son consideradas únicas y constantes en el tiempo, razón por la que se considera una de las formas más certeras en la

---

<sup>33</sup> <http://www.biometria.gov.ar/metodos-biometricos/dactilar.aspx> (8 de noviembre de 2014)

identificación de personas, utilizadas en la industria, gobierno y recientemente en el mundo del derecho.

Las huellas digitales se clasifican de acuerdo a la forma en la que fueron obtenidas. Existen 3 tipos de huellas digitales:

- Huellas planas
- Huellas rodadas
- Huellas latentes

#### **Proceso de cotejo:**

El sistema Automated Fingerprint Identification System AFIS por sus siglas en ingles, es un sistema experto que realiza varios procesos para lograr realizar el cotejo de la huella dactilar, el primer paso consiste en la identificación de las minucias (particularidades papilares que en detalle ofrecen las crestas en su curso por el dactilograma natural y su impresión, es decir son las convergencias, desviaciones, empalmes, interrupciones, fragmentos, etcétera, de las crestas y de sus surcos.<sup>34</sup>

- **Reconocimiento facial**

---

<sup>34</sup> Informe de Funcionamiento del Sistema de Identificación biométrica-Sibio-(AFIS y FRS) Registro Nacional de las Personas, Resolución UIP No. 369-2014 (18 de noviembre de 2014)

El reconocimiento facial, es el sistema de identificación mediante la comparación de rostros, los primeros métodos utilizaban algoritmos basados en modelos geométricos simples.

En la actualidad este sistema ha sufrido importantes avances, el creciente avance tecnológico, sistemas informáticos, así como la creación de software especializado, han marcado una nueva era en la identificación mediante métodos de reconocimiento facial.

En este tipo de reconocimiento existen dos enfoques lo que deben de tomarse en cuenta al momento de realizar un estudio minucioso de sus características siendo los siguientes:

Enfoque geométrico (rasgos), el cual consiste en los componentes exactos existentes en el rostro a comparar.

Enfoque fotométrico, (visual), el cual consiste en el estudio de lo que puede observarse del rostro a comparar.

En la historia y evolución del sistema biométrico de reconocimiento facial fueron creados un sin número de algoritmos, siendo los más utilizados los siguientes:

**a) Análisis de componentes principales:**

Es la técnica impulsada por Kirby & Sirovich en 1988. Con Análisis de componentes principales, el sondeo y la galería de imágenes deben ser

del mismo tamaño y deben ser normalizadas previamente para alinear los ojos y bocas de los sujetos en las imágenes. La aproximación de Análisis de componentes principales, es utilizado para reducir la dimensión de los datos por medio de fundamentos de compresión de datos y revela la más efectiva estructura de baja dimensión de los patrones faciales.

Esta reducción en las dimensiones quita información que no es útil y descompone de manera precisa la estructura facial en componentes ortogonales.

Una imagen de sondeo es comparada con una gallería de imágenes midiendo la distancia entre sus respectivos vectores de rasgos. La aproximación del análisis de componentes principales PCA por sus siglas en ingles, típicamente requiere la cara completa de frente para ser presentada cada vez; de otra forma la imagen dará un resultado de bajo rendimiento.

La ventaja primaria de esta técnica es que puede reducir los datos necesarios para identificar el individuo a 1/1000 de los datos presentados.<sup>35</sup>

#### **b) Análisis lineal discriminante:**

---

<sup>35</sup> <http://www.biometria.gov.ar/metodos-biometricos/facial.aspx> (19 de noviembre de 2014)

Es una aproximación estadística para clasificar muestras de clases desconocidas basadas en ejemplos de entrenamiento con clases conocidas. Esta técnica tiene la intención de maximizar la variable entre clases y minimizar la variable de cada clase.

**c) Correspondencia entre agrupaciones de grafos elásticos:**

Las imágenes faciales reales tienen muchas características no lineales que no son tratadas en los métodos lineales de análisis anteriormente expuestos, tales como variaciones en la iluminación, postura y expresión.<sup>36</sup>

Este sistema introduce filtros lineales con el objetivo de extraer las características elásticas de la imagen.

- **Reconocimiento por ADN**

El ácido desoxirribonucleico, es el responsable de contener toda la información genética de un individuo o ser vivo, información que es única e irrepetible en cada ser, ya que la combinación de elementos se construye de manera única.

---

<sup>36</sup> <http://www.biometria.gov.ar/metodos-biometricos/facial.aspx> (19 de noviembre de 2014)

Este ácido contiene, además, los datos genéticos que serán hereditarios, o sea que se transmitirán de una persona a otra, de generación en generación, por lo cual su análisis y comprensión resulta ser de gran importancia para realizar cualquier tipo de investigación científica o aventurar una hipótesis que verse sobre la identidad o sobre las características de un individuo.<sup>37</sup>

Para explicar el procedimiento que se debe seguir en la obtención de la identificación de una persona a través de la prueba del ácido desoxirribonucleico es necesario desglosarlo en tres pasos:

- 1) Extracción de la muestra, la misma puede ser de muestras bucales o sanguíneas.
- 2) Ampliación, esto se realiza a través de un compuesto químico que se mezcla con la muestra obtenida, el cual rompe las células de dicha muestra, siendo éste paso el cual separa el ADN de las demás células.
- 3) Revelado, después de haber ampliado la muestra se inicia el paso del revelado, el cual consiste en someter a un campo eléctrico todo lo que es ADN, el cual se revela para que se vea, para después poder realizar la comparación.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> <http://www.definicionabc.com/ciencia/adn.php> (20 de noviembre de 2014)

<sup>38</sup> <http://www.conexionbrando.com/> Santiago Girón. **Laboratorio de Estudios Genéticos**. Universidad Nacional de Quilmes (20 de noviembre 2014)

En Guatemala, este método de identificación es de reciente aparición, cuenta con una gran importancia debido a su porcentaje de exactitud en la comparación del genoma humano, este método en Guatemala es realizado por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses –INACIF-.

- **Reconocimiento por iris**

Este sistema de reconocimiento biométrico, es uno de los más jóvenes en el creciente avance de la tecnología biométrica, su origen se remonta a la década de los años noventa, consiste en el proceso de reconocimiento a través del análisis del patrón del iris.

La Enciclopedia Salvat define el iris de la siguiente manera: “m. Anat. Membrana coloreada y circular que separa las cámaras anterior y posterior del ojo.”<sup>39</sup>

El iris cuenta con propiedades que lo hacen de un gran valor al garantizar la efectiva identificación de un determinado individuo. Entre las principales características se encuentran:

- a) Las mínimas variaciones de tamaño que puede llegar a sufrir;
- b) Los pocos daños que puede sufrir a lo largo de los años e incluso la mutabilidad en los patrones del mismo.

---

<sup>39</sup> Salvat. **Op. Cit.** Vol. 11. Pág. 8259.

Dentro de los factores a considerar en este sistema de identificación biométrica, se puede indicar que la similitud que existe entre sujetos de la misma especie, no es una causa para descartar su aplicación, ya que existen diferencias bien marcadas ya que entre individuos existen patrones distintos.

Esta diferencia es considerable, ya que los patrones en los ojos de una persona no son los mismos, lo que posiciona este método en un nivel de exactitud y eficacia igual y muchas veces superior que el de las huellas dactilares.

Como todo método biométrico el reconocimiento de iris se basa en algoritmos automatizados, en la actualidad existen diversos algoritmos que han permitido la utilización de este método, tanto en la industria, el comercio, el gobierno y otros medios.

El reconocimiento por iris se realiza mediante los siguientes pasos:

- Extracción o aislamiento como punto de referencia, tomando una muestra del iris a comparar.
- Digitalización de imagen del iris, esto se realiza con una cámara fotográfica digital de alta calidad.
- Reconocimiento, para realizarlo, se comparan dos muestras, la suma de diferencias entre las dos, ósea la distancia de Hamming<sup>40</sup> (HD) se utiliza

---

<sup>40</sup> En Teoría de la Información se denomina **distancia de Hamming** a la efectividad de los códigos de bloque y depende de la diferencia entre una palabra de código válida y otra. Wikipedia. La enciclopedia libre. (21 de noviembre 2014)

como prueba de independencia estadística entre las muestras. Si el HD indica que menos de un tercio de los bytes en la muestra son diferentes, la muestra falla en la prueba de importancia estadística, indicando que las muestras son del mismo iris.

- **Reconocimiento palmar**

El reconocimiento palmar guarda ciertas similitudes con el reconocimiento por huellas dactilares, este sistema al igual que por huellas dactilares funciona a través de información de impresión de surcos.

Como referencia histórica se puede mencionar la forma en la que en la antigüedad una persona que no podía escribir su nombre se podía diferenciar de otra que tampoco podía escribir, imprimiendo su huella palmar en el anverso del contrato que se celebraba como una forma de diferenciar e identificar al titular del derecho.

El registro de una huella dactilar o palmar, se representa como un conjunto de líneas oscuras y representa la parte más elevada de la fricción de los surcos de la piel, y las crestas entre estos surcos se representan como espacios blancos consistentes en las partes más bajas de las huellas.

La huella palmar está compuesta de un patrón de crestas y valles de la misma forma que la huella dactilar, pero también por un conjunto de líneas principales. El área de una huella palmar es mucho mayor que el de una huella dactilar, resultando un rasgo altamente distintivo.

La huella palmar es un rasgo biométrico fisiológico con multitud de características que la hacen idónea para ser utilizada en sistemas biométricos.

## CAPÍTULO V

### 4. La identificación biométrica y la importancia de su aplicación al derecho registral

La identificación biométrica ha demostrado ser un medio de identificación personal, eficaz, seguro, confiable, con una gran aceptación en los países que actualmente la utilizan; razón por la cual es de vital importancia incluirla dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, observando detenidamente los aspectos culturales, sociales y políticos de la época.

De conformidad con el análisis de los diferentes métodos de identificación biométrica, la necesidad de utilizar un medio de individualización de propietarios de bienes inmuebles, para con ello evitar la suplantación de identidad y el despojo de propiedades. Es de suma importancia la utilización de la tecnología como medio alternativo de identificación personal.

La seguridad registral demanda métodos confiables, seguros, fáciles de utilizar y que garanticen a los propietarios y usuarios de los registros públicos, el efectivo ejercicio de sus derechos.

La identificación biométrica como método de identificación personal, contribuiría a fortalecer la seguridad registral, la certeza jurídica de los documentos que se deben de inscribir en el Registro de la Propiedad; así como la garantía constitucional de derecho de propiedad privada.

#### **4.1 Consideraciones**

El derecho de propiedad garantizado en la Constitución Política de la República de Guatemala, se ha visto vulnerado, afectando el derecho de propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad. Vulnerabilidad que se ha realizado mediante la suplantación de identidad de titulares de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

Esta situación ha generado desconfianza en la institución del Registro General de la Propiedad, institución que ha tomado medidas de seguridad registral, evitando en un porcentaje menor el despojo y afectación del derecho de propiedad.

Con la entrada en vigencia del Decreto 62-97 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se abre la oportunidad para la utilización de la identificación biométrica, como un medio idóneo, práctico y novedoso, para evitar cualquier mala práctica que pueda perjudicar a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, creando las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho de propiedad.

Dicho cuerpo legal impone la obligación al Registro de la Propiedad de corroborar la autenticidad de las huellas dactilares de las personas que inmovilizan sus propiedades, situación que debe realizar ya sea con medios propios o a través de subcontratación, estableciendo un plazo de 10 días para realizarlo. Haciendo uso de esta forma de identificación biométrica mediante la utilización de huellas dactilares, de los propietarios de bienes inmuebles.

Otro cuerpo legal que contempla el uso de la identificación biométrica es el Decreto Ley 106 Código Civil, el cual a partir de la reforma que sufrió en el año dos mil ocho y dos mil diez, incluye en su articulado la prueba biológica del Ácido Desoxirribonucleico - ADN- para establecer la filiación y paternidad responsable.

Asimismo el cuerpo legal que regula la forma de identificación de las personas naturales, es el Decreto 90-2005 Ley del Registro Nacional de las Personas, dicho cuerpo legal regula todo lo concerniente a la identificación personal; así como las características que contiene el documento personal de identificación -DPI-.

Dentro de las medidas de seguridad que contiene el documento personal de identificación, podemos encontrar lo que establece el acuerdo del directorio número 106-2014 del Registro Nacional de las Personas; el cual utiliza las técnicas de identificación biométrica mediante la toma de huellas dactilares de ambas manos, el cual es verificado por el sistema automatizado de identificación por impresiones dactilares (AFIS por sus siglas en inglés).

Este registro de huellas dactilares, son almacenadas en el registro nacional de las personas, pero únicamente las que corresponden a los dedos índices serán almacenados en el chip integrado en el documento personal de identificación.

Lamentablemente son pocas instituciones que actualmente utilizan sistemas computarizados para la lectura del documento personal de identificación, actualmente la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-, cuenta con la tecnología y convenios de intercambio de información con el Registro Nacional de las Personas, esto para evitar totalmente la suplantación de identidad de contribuyentes, así como la

realización de gestiones en nombre de terceros que se puedan realizar en dicha entidad.

*Algunos bancos del sistema también utilizan los sistemas biométricos en la identificación personal de cuentahabientes, con lo cual se robustece el servicio que los mismos prestan a sus usuarios, contando con un sistema actualizado y confiable.*

En la actualidad el Registro General de la Propiedad, denomina la inmovilización voluntaria como inmovilización biométrica, ha adoptado esta forma de identificación personal de los propietarios de bienes inmuebles registrados, realizando un procedimiento no establecido en ley, ya que para solicitar inmovilización y la cancelación de la anotación de inmovilización, requiere la presencia del interesado a la sede del registro, lo cual es ilegal ya que la ley que regula esta materia no lo establece expresamente.

De conformidad con lo que establece el Decreto número 62-97 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, el Registro de la Propiedad, está obligado a recibir las solicitudes de inmovilización de conformidad con lo que establece el artículo uno de dicho cuerpo legal, registrando mediante la impresión de huellas dactilares, la inmovilización por el plazo solicitado o bien por el plazo de ley, posteriormente cuando el usuario solicite la cancelación de la anotación de inmovilización, debe corroborar ya sea por su medio o bien por subcontratación, la autenticidad de las huellas y no solicitar la presencia del usuario; para realizar dicha gestión.

#### **4.2 La necesidad de utilizar la identificación biométrica y su aplicación al derecho registral.**

Con el avance de la tecnología, los métodos de identificación personal, la utilización de sistemas computarizados, la necesidad de fortalecer la seguridad registral, es conveniente adecuar el ordenamiento jurídico guatemalteco, legislar de manera adecuada estimando los beneficios que se pueden obtener, robustecer la seguridad registral, garantizar el ejercicio del derecho de propiedad, eliminar los riesgos de vulnerabilidad de los derechos de los propietarios de bienes inmuebles registrados, dotando de los mecanismo legales y aplicando los mecanismos modernos de identificación biométrica, a través de la creación de un cuerpo legal por medio del cual se incorpore el uso de estos mecanismos al mundo del derecho.

El Artículo cuatro del Decreto 62-97 en su último párrafo, establece la obligación al Registro de la Propiedad, de corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios científicos apropiados para el efecto, así mismo establece que el trámite no podrá ser mayor de diez días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

Si bien es cierto, dicha norma no establece con claridad la forma de corroborar la autenticidad de la huella dactilar, tampoco establece la obligación del interesado de acudir al registro de la propiedad a gravar previamente su huella dactilar, por lo que esta normativa presenta ambigüedades, pasajes oscuros y lagunas legales.

Por lo que se hace necesario crear un cuerpo legal, completo, actualizado, eficaz y de aplicación general a los registros públicos, en el cual se implemente el uso de los sistemas de identificación biométrica, en especial el uso de la huella dactilar como método científico de identificación personal, lo cual traerá seguridad jurídica a los usuarios, confianza en las instituciones y tranquilidad en el resguardo de los derechos e información esencial de los ciudadanos de la República de Guatemala.

Otro factor a considerar es la función notarial en la autorización de instrumentos públicos o documentos que contienen actos o contratos con efectos registrales, situación que robustecería el principio de presunción de veracidad, ya que los notarios podrían utilizar un acceso remoto a la base de datos de propietarios de bienes registrados, al igual que el uso de la consulta electrónica a distancia, con dicho recurso se podría dotar a los notarios de un instrumento útil y práctico en la actividad diaria de su función.

La aplicación de la identificación biométrica es de vital importancia, ya que se ha demostrado su funcionalidad en diversas áreas, tal como la industria, el comercio, gobierno, la misma a llegado a ser esencial para evitar fraudes, estafas, suplantación de identidades.

En Guatemala, ha sido utilizada muy poco, como antecedente de la aplicación de la identificación biométrica podemos mencionar el Derecho Penal, el cual ha permitido la incorporación de prueba científica, el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, en

Guatemala, para efectos legales realiza la mayor cantidad de pruebas científicas; esto para su apreciación dentro de los procesos judiciales que se han instruido en contra de personas sindicadas de la comisión de hechos delictivos.

#### **4.3 Aplicabilidad de la identificación personal de propietarios de bienes inmuebles con el objeto de evitar la suplantación de identidad en el Registro de la Propiedad.**

La parte central de la presente investigación consiste en: La necesidad de aplicar sistemas biométricos de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles, para evitar la suplantación de identidad y la vulnerabilidad de los derechos de propiedad, plenamente garantizados en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Habiéndose analizado los métodos de identificación biométrica, la legislación nacional que someramente contempla la utilización de estos métodos de identificación es imperativo no solo para el Registro de la Propiedad, sino para todos los registros públicos la utilización de estos métodos de identificación biométrica. Partiendo de la obligación que tiene el estado de brindar seguridad, confianza y seguridad registral a sus ciudadanos.

Actualmente el Ministerio Público efectúa investigaciones de denuncias presentadas por personas que han sido despojadas y estafadas en su Derecho de Propiedad, habiéndose efectuado capturas y desarticulaciones de bandas dedicadas a delinquir;

las mismas se ha demostrado que están integradas por notarios, testafierros, empleados públicos e intermediarios.

El modus operandi de estos delincuentes de conformidad con las investigaciones efectuadas por el Ministerio Público, según publicación de Prensa Libre, el día viernes seis de diciembre del año 2013, la banda Los Topacio operaba durante el año 2009 al 2011, de la siguiente manera:

Utilizaban la información del contador de luz de los inmuebles abandonados o de terrenos baldíos, se presentaban a las diferentes instituciones públicas a solicitar información de los propietarios de dichos bienes.

Las bandas de estafadores falsifican documentos de identificación personal, documentos notariales tales como: papel especial para protocolo de notarios fallecidos, sellos y firmas de notarios en el ejercicio de su profesión, de esta manera podían sorprender a terceros de buena fe en la adquisición de bienes inmuebles.<sup>41</sup>

La práctica registral ha demostrado, carecer de medios legales con características especiales y esenciales para ofrecer un conjunto de procedimientos que reúnan las condiciones necesarias para el resguardo del derecho a la propiedad, el cual como se ha sostenido, se encuentra debidamente garantizado en la Constitución Política de la República de Guatemala, es por eso que al concluir la

---

<sup>41</sup> [www.prensalibre.com](http://www.prensalibre.com) (22 de noviembre de 2014)

presente investigación se ha establecido la necesidad de implementar la identificación biométrica como un mecanismo, útil, práctico y seguro para el reconocimiento de propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad.

Implementación que se debe realizar tomando como base la información contenida en la base de datos del Registro Nacional de las Personas, creando un cuerpo legal que obligue a los registros públicos a la implementación de la identificación biométrica como una medida para evitar la suplantación de identidad y para evitar cualquier mala práctica que ponga en riesgo la seguridad registral.

Dicho mecanismo conlleva crear al igual que la consulta electrónica a distancia de fincas, el acceso remoto a la base de datos previamente obtenida del Registro Nacional de las Personas o de otras formas, de la información del propietarios de bienes inmuebles, permitiendo a los notarios mediante la consulta a distancia, confrontar y corroborar la información del bien objeto del negocio jurídico, así como la información personal del propietario, con lo cual se contribuiría a darle certeza jurídica al acto, garantizando a las partes con mayor fuerza legal el resguardo de sus derechos.

El sistema funcionaría a modo de comparar huellas dactilares y reconocimiento facial, o bien con la lectura del documento personal de identificación, que como ya se expuso contiene toda la información personal; con una base de datos almacenada previamente, esto quiere decir que con el uso de este sistema la consulta de la propiedad y la consulta del propietario del bien, se podría realizar simultáneamente, con lo que se tendría certeza de la identidad de la persona que vende un bien inmueble, evitando en un porcentaje alto la suplantación de identidad y el despojo del derecho de propiedad.

Actualmente, el Registro de la Propiedad ha implementado y popularizado la inmovilización biométrica de bienes inmuebles, explicando a través de medios de comunicación masivos el uso de esta herramienta para el resguardo de sus propiedades, ha utilizado mecanismos de autenticación de huellas dactilares, razón por la cual es necesario implementar estos mecanismos a todos los actos y contratos que deben registrarse en los Registros de la Propiedad.

Esto como antes se ha indicado robustecería la certeza jurídica, la seguridad registral, la confianza en la institución del Registro de la Propiedad, la confianza al realizar un negocio que afecte los derechos de propiedad o derechos reales sobre los mismos, creando con esto un ambiente seguro para el que compra como para el que vende y cualquier usuario del Registro.

El avance de la tecnología, así como las necesidades de la sociedad, son factores que se deben tomar en cuenta, así como el dinamismo del derecho, nuestra sociedad en la actualidad necesita de procesos registrales, actualizados, novedosos, rápidos, confiables, todo esto se lograría implementando la identificación biométrica a todos los actos y contratos registrables, utilizando la figura del notario como un elemento importantísimo en el engranaje del proceso registral.

La creación del código biométrico único e inviolable, que actualmente solicita el Registro General de la Propiedad puede ser el punto de partida para la propuesta de la presente investigación, pues ya se cuenta con la infraestructura y mecanismo para la creación de la base de datos biométricos de propietarios de bienes inmuebles, pues

como requisito para solicitar la inmovilización previo a ingresar las solicitudes el registro requiere la impresión de las huellas dactilares y la creación del código biométrico.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La identificación biométrica, como un mecanismo de identificación personal de propietarios de bienes inmuebles, favorecería y fortalecería la certeza jurídica y seguridad registral, en los actos y contratos que deban inscribirse en el Registro de la Propiedad.

La suplantación de identidades y el despojo de propietarios de bienes inmuebles, se ha incrementado en los últimos años, situación que deriva la búsqueda de posibles soluciones encaminadas a resguardar un derecho tan importante como lo es la propiedad, por lo que la presente investigación contempla el uso de la tecnología y los avances informáticos, como una medida adecuada y necesaria.

El uso de la tecnología y en especial la biometría como medio de identificación personal, ha demostrado ser confiable, segura, eficaz y certera, por lo que al concluir la presente investigación, el sustentante considera la necesidad de legislar adecuadamente; para que el uso de este tipo de identificación, sea implementado en todos los actos y contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, y paulatinamente en todos los registros públicos.





## BIBLIOGRAFÍA

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L. 1979.

GIMENEZ-ARNAU, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1944.

<http://www.biometria.gov.ar> (consultado: el 8 de noviembre de 2014).

<http://www.conexionbrando.com/> (consultado: el 20 de noviembre de 2014).

<http://www.conexionbrando.com/> (consultado: el 20 de noviembre de 2014).

<http://www.definicionabc.com/ciencia/adn.php> (consultado: el 20 de noviembre de 2014).

<http://inbiosys.wordpress.com/2009/09/16/historia-de-la-biometria> (consultado: el 7 de noviembre de 2014).

La enciclopedia salvat. **Tomo 3**. Madrid, España: Ed. Salvat, 2004.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario**. Guatemala, Guatemala: Imprenta BG, 2009.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2003.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El Instrumento público y el documento notarial**. Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2003.

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

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II, México Distrito Federal: (s.e.) 1963.

[www.prensalibre.com](http://www.prensalibre.com) (consultado: el 22 de noviembre de 2014).

[www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt). Registro General de la Propiedad. (consultado: el 2 de noviembre de 2014).

**Legislación:**

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

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

**Ley del Registro Nacional de las Personas.** Decreto 90-2005 del Congreso de la República. 2005.

**Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.** Decreto 62-97 del Congreso de la República. 1997.